PROSPECTO DE EMISIÓN

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01- FTIATBRK01

Monto de la Emisión: hasta US$6,064,214.00

Atlántida Titularizadora
Administradora de Fondos de Titularización

BRIKO
Construimos estilos de vida

Junio 2026

Atlántida Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01- FTIATBRK01
Por un monto de hasta: US $6,064,214.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01- FTIATBRK01 – se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario residencial denominado "Torre Ambar II". Resultando como producto de la comercialización de las unidades habitacionales, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar perdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Monto fijo: seis millones sesenta y cuatro mil doscientos catorce valores equivalentes a un dólar de los Estados Unidos de América cada uno.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$1.00) y múltiplos de contratación de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$1.00).

Cantidad de Valores: Hasta 6,064,214 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de valores de Titularización representados por anotaciones electrónicas de valores en cuentas, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Estructuración de los tramos a negociar: La Emisión contará al menos con una emisión con dos tramos de colocación de acuerdo con las necesidades del fondo. Los montos a colocar en la serie serán estructurados por Atlántida Titularizadora, S.A. por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales.

Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de Atlántida Titularizadora, S.A.

Plazo de negociación: De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de Atlántida Titularizadora, S.A.; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.

Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, PACIFIC CREDIT RATING, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO (Con información financiera no auditada al 30 de junio 2025).

LOS BIENES DE ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN

Razones literales:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, SU REGISTRO NO IMPLICACERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL

VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones de Atlántida Titularizadora, S.A.:

- Autorización de Junta Directiva de la sociedad para inscribir a Atlántida Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2022, de fecha 15 de julio de 2022.
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022 en la cual se autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil.
- Autorización de la Bolsa de Valores de El Salvador, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022, en el cual que autorizó la inscripción del Emisor.

Autorizaciones del Fondo:

- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-01/2026, de fecha 16 de enero de 2026 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.
- Autorización de Modificaciones a las características aprobadas de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-02/2026, de fecha 13 de febrero de 2026 en la cual la Junta Directiva autorizó las modificaciones de las características bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-26/2026 de fecha 07 de mayo de 2026, en la cual se autorizó la emisión.
- Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, en sesión número CE-09/2026 de fecha 10 de junio de 2026, mediante la cual se autorizó la inscripción de la presente emisión.
- Escritura Pública del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, otorgado ante los oficios notariales de César Eduardo Vásquez Gómez, con fecha 13 de mayo de 2026, por Atlántida Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No. XV, “Factores de Riesgo”, de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

Sociedad Titularizadora, Estructuradora y Administradora del FTIATBRK01:	**Sociedad Originadora:**	**Representante de Tenedores de Valores:**	**Casa de Corredores de Bolsa Colocadora:**
Atlántida Titularizadora, S.A.	Inversiones Briko, S.A. de C.V. de C.V.	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	Atlántida Securities, S.A.de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

JUNIO 2026

CONTRAPORTADA

El Fondo de Titularización FTIATBRK01 contará con los siguientes servicios:

Estructurador y Titularizadora:

Nombre:	Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima.
Dirección:	Centro Financiero, Boulevard Constitución y 1ª Calle Pte. No. 3538, Col. Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2223-7676
Página web:	www.atlantidatitularizadora.com.sv
Correo Electrónico:	npenate@bancatlan.sv

Agente Colocador y Casa de Corredores de Bolsa:

Nombre:	Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección:	87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Torre Futura, Local 14-02, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2223-7676
Página web:	www.atlantidasecurities.com.sv
Correo Electrónico:	info@atlantidasecurities.com

Auditores externos:

Nombre:	Monroy y Asociados de Responsabilidad Limitada
Dirección:	Edificio Insigne, Av. Las Magnolias, San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2523-5394
Página web:	https://mya.com.sv
Correo Electrónico:	info@mya.com.sv

Perito Valuador de Inmueble

Nombre:	Yanira Marithza Meléndez Aguirre
Dirección:	Bulevar La Sultana, Pasaje Monelca #5-F, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2243-4998
Correo electrónico:	valdicon@hotmail.com

Asesores Legales

Nombre:	César Eduardo Vásquez Gómez
Dirección:	Final 67 Avenida Sur, Pasaje Carbonell, #29 Col. Roma, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 7888-4351
Correo electrónico:	Vasquez.legalcorp@gmail.com

Clasificadora de Riesgo

Nombre:	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Sociedad Clasificadora de Riesgo
Dirmrección:	Edificio Avante, Nivel 7, Local #7-05, Urbanización Madre Selva, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2243-7419
Página web:	https://ratingspcr.com.mx/ww2/el-salvador/
	Correo electrónico:contactopcrelsalvador@ratingspcr.com

ÍNDICE

I. DECLARACIÓN DE VERACIDAD 1
II. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO 3
III. APROBACIONES DE LA EMISIÓN 4
IV. DEFINICIONES 5
V. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN 10
VI. ACTIVOS TITULARIZADOS 19
VII. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES 27
VIII. GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA 28
IX. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA 30
X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR, ADMINISTRADOR Y COMERCIALIZADOR 35
XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR 38
XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR 42
XIII. CUSTODIA Y ADMIN. DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS 46
XIV. OTROS SERVICIOS 49
XV. FACTORES DE RIESGO 50
XVI. CLASIFICACIÓN DE RIESGO 57
XVII. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES 58
XVIII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES 63
XIX. COSTOS Y GASTOS 64
XX. ANEXOS 66
XXI. Anexo 1: Características Generales del Proyecto 67
XXII. Anexo 2: Certificación Extractada del Inmueble 68
XXIII. Anexo 3: Dictamen y Metodología de Valuación del Inmueble 69
XXIV. Anexo 4: Detalle de Permisos 70
XXV. Anexo 5: Estudio de Factibilidad Técnico – Económico 71
XXVI. Anexo 6: Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, S.A. 72
XXVII. Anexo 7: Informe de Gobierno Corporativo de Atlántida Titularizadora, S.A. 73
XXVIII. Anexo 8: Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización y base de Proyección 74
XXIX. Anexo 9: Certificación de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S.A. 75
XXX. Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 76
XXXI. Anexo 11: Informe de Clasificación de Riesgo 77

XXXII. Anexo 12: Declaración Jurada de Debida Diligencia 78

I. DECLARACIÓN DE VERACIDAD

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos, del día veintitrés de marzo de dos mil veintiséis. Ante mí, **CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ**, notario, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece el señor **FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO**, de cincuenta y cinco años de edad, Licenciado en Ciencias Jurídicas, salvadoreño, del domicilio de San Salvador, a quien conozco portador de su documento único de identidad cero dos cuatro tres seis cuatro dos dos – dos el cual se encuentra debidamente homologado con su Número de Identificación Tributaria, actuando en su calidad de Gerente General y por tanto Representante Legal de **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- uno ocho cero tres dos uno- uno cero dos – uno; calidad que doy fe de ser legítima por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. y reunión en un solo texto, celebrada en la ciudad y distrito de San Salvador, a las diez horas del cinco de julio de dos mil veinticuatro, ante los oficios de Jose Manuel Cañas Kurz, e inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del Libro CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO del Registro de Sociedades el día veintinueve de julio de dos mil veinticuatro. En dicho instrumento se hace constar que su denominación y domicilio son los antes expresados, que es de nacionalidad salvadoreña, y de plazo indeterminado; que la administración de la Sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por tres Directores Propietarios: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, y sus respectivos suplentes, quienes ejercerán sus cargos por períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, quienes podrán actuar conjunta o separadamente; **b)** Credencial de nombramiento de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. inscrita en el Registro de Comercio al número TRESCIENTOS VEINTITRES del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS del Registro de Sociedades el día once de marzo de dos mil veintiséis, en la que consta que la actual Junta Directiva fue nombrada para el plazo de cinco años; **c)** Certificación de Punto de Acta de Junta Directiva emitida el día trece de marzo del dos mil veintiséis por el Director Secretario de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora Licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en el cual consta que en Acta de Sesión JD-CERO TRES /DOS MIL VEINTISEIS celebrada en el distrito de San Salvador y capital de la República, el día trece de marzo de dos mil veintiséis, en su punto número DOS se nombró al compareciente como Gerente General de

Atlántida Titularizadora, S.A., nombramiento inscrito en el Registro de Comercio bajo el número de asiento QUINIENTOS VEINTICUATRO del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS el día trece de marzo del año dos mil veintiséis; estando facultado el licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en su calidad de Director Secretario, para otorgar actos como el presente, Y ME DICE: 1) Que en fecha veintiséis de mayo de dos mil veinticinco, solicitó a **ATLÁNTIDA SECURITIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, que puede abreviarse Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, realice el trámite ante la Superintendencia del Sistema Financiero, para la inscripción de FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO CERO UNO y sus Valores de Titularización - Títulos de Participación en el Registro Público Bursátil que para tal efecto lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; para lo cual entregó toda la documentación requerida en el artículo siete de las "NORMAS TÉCNICAS PARA LA AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE EMISORES Y EMISIONES DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA" NRP-DIEZ, emitida por el Banco Central de Reserva; por lo que en cumplimiento al artículo siete literal a) de la normativa anteriormente citada **BAJO JURAMENTO DECLARA**: 1) Que toda la información proporcionada a Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, así como la información contenida en el prospecto de dicha emisión, es **VERAZ, PRECISA Y COMPLETA**, así mismo se compromete a mantener en todo momento actualizada la información del registro de emisiones ante la Superintendencia del Sistema Financiero, así como facilitar toda información requerida por la Ley, Reglamentos y Normativas aplicables. El suscrito notario hace constar: que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente, a quien le expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de un folio útil; y leído que le hube por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**









II. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO

Atlántida Titularizadora
Administradora de Fondos de Titularización

San Salvador Centro, enero de 2026

Estimados Inversionistas:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, nos es grato ofrecerles a ustedes la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este fondo. Por medio del desarrollo y estructuración de esta emisión en mercado primario en la Bolsa de Valores de El Salvador, se proveerá de los fondos necesarios para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario residencial denominado "Torre Ambar II".

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora FTIATBRK01, se integrará de conformidad al artículo 46 de la ley de titularización de activos, con la adquisición del inmueble a través de contrato de permuta ubicado en Porción Ambar dos, Segregada de Fincas rusticas denominadas Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad, y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de ocho mil setecientos setenta y ocho punto seis metros cuadrados; y tiene como finalidad el desarrollo del Proyecto Inmobiliario residencial denominado "Torre Ambar II", por lo que está dirigido a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo.

Vemos el futuro con mucho optimismo; y por medio de esta emisión buscamos ofrecer una alternativa de inversión en Renta Variable que permita, además de la inversión de recursos, el desarrollo económico y social de El Salvador.

Por lo que de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y Ley de Mercado de valores, presentamos este prospecto de emisión en el cual podrá encontrar la información relacionada al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, y sus valores de titularización – Títulos de Participación.

Atentamente,

Francisco Edmundo Jovel Carrillo
Gerente General
Atlántida Titularizadora, S.A.

III. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

A. Autorizaciones de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S.A.

- Autorización de Junta Directiva de la sociedad para inscribir a Atlántida Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2022, de fecha 15 de julio de 2022
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-01/2026, de fecha 16 de enero de 2026 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.
- Autorización de Modificaciones a las características aprobadas de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-02/2026, de fecha 13 de febrero de 2026, en la cual la Junta Directiva autorizó las modificaciones de las características bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.

B. Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador autorizada por la Junta Directiva o Comité de Emisiones

- Autorización de la Bolsa de Valores de El Salvador, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022, en el cual que autorizó la inscripción del Emisor.
- Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, en sesión número CE--____/-____de fecha -____de -____de -____, mediante la cual se autorizó la inscripción de la presente emisión.

C. Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero

- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022 en la cual se autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil.
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-26/2026 de fecha 07 de mayo de 2026, en la cual se autorizó la emisión.

D. Autorización del Originador

- Autorización de Junta General de Accionistas de la sociedad Inversiones Briko, S.A. de C.V. para participar en proceso de titularización relacionado con la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en Punto DOS y TRES del acta No. 48, de fecha 22 de diciembre de 2025.

E. El Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, fue otorgado ante los oficios notariales de César Eduardo Vásquez Gómez, con fecha 13 de mayo de 2026, por Atlántida Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles compuesto por PORCIÓN AMBAR 2, SEGREGADA DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS: BUENOS AIRES, LA ESMERALDA, Y SUIZA, correspondiente a la ubicación geográfica de DISTRITO DE NUEVO CUSCATLÁN, MUNICIPIO DE LA LIBERTAD ESTE, DEPARTAMENTO DE LA

LIBERTAD, y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS en el cual se desarrollará el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL denominado Torre Ámbar II.

IV. DEFINICIONES

1) "Acreedores Financieros": son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas por la autoridad competente para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, que podrán participar en el otorgamiento de financiamiento al Fondo de Titularización;

2) "Activo Neto": el valor del Activo Neto será el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, a la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas: Reservas de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiro de Excedentes;

3) "Activos extraordinarios": cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido adquirido por el Fondo de Titularización para ser liquidado y recibir efectivo o su equivalente;

4) "Agente Colocador": es, inicialmente **ATLÁNTIDA SECURITIES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador; o cualquiera que sea designada por Atlántida Titularizadora, S.A.;

5) "Bolsa de Valores de El Salvador", o "Bolsa de Valores" o "Bolsa": es la sociedad BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE;

6) "Certificación de Integración": es la certificación que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización se encuentren debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el Contrato de Titularización;

7) "Clasificadora de Riesgo": es la sociedad **PACIFIC CREDIT RATING, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO** o cualquier otra sociedad clasificadora de riesgo que sea designada por Atlántida Titularizadora, S.A., quien será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la legislación aplicable;

8) "Comisionista": es la sociedad **INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que en adelante podrá abreviarse BRIKO, S.A DE C.V, nombrada con cargo al Fondo de Titularización por Atlántida Titularizadora, S.A., para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para desarrollar el Proyecto de Construcción, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargado antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a la facultad de BRIKO S.A. de C.V. de: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto Inmobiliario,

incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme a la legislación salvadoreña para dicho propósito; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el proyecto inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme a la legislación salvadoreña para dicho propósito; y iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) Realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, contabilización, registros de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo, por cuenta del Fondo Titularización y en general todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformaran el proyecto inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas;

9) "Constructor": es la firma que tendrá a cargo las labores de construcción del Proyecto de Construcción denominado Torre de Apartamentos "Ámbar II" ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, en adelante también llamado "Proyecto de Construcción" y que inicialmente será la sociedad NABLA, S.A. de C.V., El constructor será designado según lo estipula el artículo treinta y tres de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-VEINTE) y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de contratación del Constructor descrita más adelante;

10) "Contrato de Comisión para la administración del inmueble": es el contrato o los contratos por celebrar entre el Comisionista y Atlántida Titularizadora, S.A., en virtud de la cual, la segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción, de forma total o parcial, una vez haya finalizado la etapa de construcción del mismo;

11) "Contrato de Permuta": Es el contrato a otorgar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y BRIKO S.A. DE C.V. por medio de cual se enajenarán los activos, entre ellos el inmueble, donde se desarrollará el Proyecto de Construcción, que constituirán los activos que integrará el Fondo de Titularización. Esta transferencia de dominio del activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, que se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de Atlántida Titularizadora, S.A. En dicho contrato también se regulan como condiciones especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización la obligación de BRIKO S.A. DE C.V. de suscribir un Contrato de Cesión de Derechos Patrimoniales sobre los permisos, diseños y planos arquitectónicos y demás accesorios constructivos que se tienen para el desarrollo del Proyecto y la obligación de reintegro de los pagos realizados por BRIKO S.A. DE C.V. para la tramitación y obtención de los mismos, para la construcción de la Torre de Apartamentos denominado "Ámbar II";

12) "Contrato de Custodia de Documentos": Es el contrato de custodia a celebrar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y la Sociedad **CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, S.A. DE C.V.** en adelante también llamada "CEDEVAL" por medio de la cual Atlántida Titularizadora, S.A. entregará en custodia el Contrato de Titularización, el Contrato de Cesión de Derechos, y otros documentos, convenios, declaraciones y contratos sujeto a las condiciones y términos establecidos en dichos contratos;

13) "Contrato de depósito": es el Contrato de Depósito de los Valores de Titularización, a otorgar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y CEDEVAL, por medio del cual se podrá depositar en CEDEVAL la emisión de los

Valores de Titularización-Títulos de Participación por medio de la entrega del respectivo Contrato de Titularización y Escritura de Emisión;

14) "Contrato de Titularización" o el **"Contrato":** es el Contrato de Titularización;

15) "Cuenta Colectora": es la o las cuentas corrientes que serán abiertas de titularidad singular o mancomunada que servirán para recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Torre Ambar II. Dicha cuenta tendrá restricciones para sus titulares ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente en la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual deberá ser administrada por un banco;

16) "Cuenta de Construcción": durante la etapa de construcción es la o las cuentas corrientes que serán abiertas por Atlántida Titularizadora, S.A. a nombre del Fondo de Titularización, que servirá para recibir los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto y para capital de trabajo;

17) "Cuenta discrecional": es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y serán administradas por Atlántida Titularizadora, S.A., en la cual se percibirán mensualmente desde la cuenta colectora todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos según corresponda y una vez el Fondo de Titularización se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, pagos a proveedores cómo se define adelante y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos de este contrato;

18) "Cuenta comisionista": Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por la comisionista;

19) "CEDEVAL": Es la sociedad CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE;

20) "Día Hábil": son todos los días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario en los que las instituciones bancarias de El Salvador están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o sucursales;

21) "Dividendos": Corresponde al monto distribuible del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de Ejercicios Anteriores generados por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en efectivo o especie, con base en la política de distribución de dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la prelación de pagos establecida en el presente contrato, Los pagos en especie procederán a discreción de los tenedores de valores del Fondo de Titularización;

22) "Enajenar": Es el acto jurídico por medio del cual se transfiere a cualquier tercero el dominio de cualesquiera de los bienes, de naturaleza tangible o intangible, que sean propiedad del fondo de Titularización los cuales podrán ser transferidos a cualquier título traslaticio de dominio, y a manera ejemplificativa por medio de: compraventa, cesión, permuta y cualquier otro título traslaticio de dominio, o de la manera en la que se determine en la normativa aplicable;

23) "Excedentes del Ejercicio": es el monto de la partida contable "Excedentes del Ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egreso del fondo de titularización en un periodo determinado;

24) "**Proyecto de Construcción**": Se refiere al Proyecto de Construcción que construirá y desarrollara dentro del Fondo de Titularización y que corresponderá al Proyecto de Construcción denominado Torre de Apartamentos "Ámbar II" el cual tendrá una extensión superficial de veintitrés mil ciento cuarenta y tres metros cuadrados, ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, esto conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este Contrato, qué se agregará al legajo de anexos del protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo; el proyecto constará de al menos ciento cincuenta y cuatro apartamentos;

25) "Emisión": es la emisión de los Valores de Titularización contemplada en el presente contrato;

26) "Excedentes del Ejercicio": es el monto de la partida contable "Excedentes del Ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del fondo de titularización en un periodo determinado;

27) "Inmueble": Se refiere a el inmueble que se adquirirá a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización, que se encuentra ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad; según el detalle siguiente: ubicado en Porción Ámbar dos, Segregada de Fincas rusticas denominadas Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, con una extensión superficial ocho mil setecientos setenta y ocho punto seis metros cuadrados y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matricula **TRES CERO TRES SEIS TRES CUATRO DOS OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. El inmueble ha sido valuado por la sociedad Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia BRIKO S.A. de C.V., por el Ingeniero perito valuador Milton Heriberto Meza Alfaro, inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-cero cero catorce – dos mil veintidós, por el monto de **TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE DÓLAR (US$3,998,064.00).** El proyecto de construcción consiste en el desarrollo inicial de una Torre de Apartamentos que totaliza ciento cincuenta y cuatro apartamentos;

28) "Junta General de Tenedores": es la Junta General formada por los Tenedores de Valores legalmente convocados que tendrán las facultades que la ley y este Contrato le otorguen. La Junta General de Tenedores podrá ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo con el asunto que en ellas se traten;

29) “Ley de Titularización”: Es la Ley de Titularización de Activos de la Republica de El Salvador;

30) “Originador”: Es la Sociedad Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Briko S.A. de C.V. en su carácter de propietaria de los bienes y derechos susceptibles de titularización los cuales conformarán el Fondo de Titularización, y que en este contrato también podrá denominarse “Briko”;

31) **“Prospecto”:** Es el documento mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la Emisión que será entregado a los inversionistas, el cual incluye las características de la Emisión, información relevante de la Sociedad Titularizadora y del Fondo de Titularización, factores de riesgo, clasificaciones de riesgo, y demás información legal y financiera según lo requerido por la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero;

32) "Representante de los Tenedores": Es la sociedad LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, que es la persona jurídica que ha sido designada para actuar como tal por la Sociedad Titularizadora, pero que, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificada o sustituida por los Tenedores de Valores en Junta General Ordinaria de Tenedores, conforme a lo establecido en la referida Ley en el presente Contrato;

33) "Supervisor": Es la persona o sociedad a cargo las labores de supervisión del Proyecto de Construcción y que inicialmente será PMO El Salvador, S.A. de C.V., El Supervisor será designado de conformidad a los artículos treinta y treinta uno de la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-VEINTE) y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de supervisión descrita más adelante;

34) "Tenedores de Valores", Son los titulares de los Valores de participación emitidos con cargo al “Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno”; denominación que podrá abreviarse “FTIATBRK01”, quienes en todo momento deberán ser representados por el Representante de los Tenedores;

35) "Valor del Patrimonio Autónomo": De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato corresponde a la sumatoria de todos los activos que lo conforman;

36) "Valores de Titularización — Títulos de Participación": Son los Valores de Titularización emitidos por Atlántida Titularizadora, S.A. con cargo al “Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno”; que podrá abreviarse “FTIATBRK CERO UNO”, que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, sobre los cuales se indicará en el presente contrato la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

V. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

1. **Denominación del Emisor:** Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, y con cargo a dicho Fondo.

2. **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko cero uno, denominación que podrá abreviarse "FTIATBRK CERO UNO".

3. **Denominación del Originador:** Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BRIKO, S.A. de C.V, y a la cual se podrá denominar El "originador" o "BRIKO".

4. **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Atlántida Titularizadora, S.A., en adelante "Atlántida Titularizadora, S.A.".

5. **Denominación del Representante de Tenedores:** LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

6. **Denominación de la emisión:** Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, cuya abreviación es "VTATBRK01".

7. **Naturaleza del valor:** Los valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en Títulos que representan la participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el contrato de Titularización la forma y modalidades de distribución de dividendos.

8. **Clase de Valor:** Valores de Titularización-Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

9. **Monto de la emisión:** Monto fijo: SEIS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL DOS CIENTOS CATORCE VALORES equivalentes a un dólar de los Estados Unidos de América cada uno, Serie común: Hasta SEIS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CATORCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

   Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones:

   a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcialmente los aportes adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del proyecto de construcción;
   b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del monto de la emisión, y

posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el asiento registral, Atlántida Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa de Valores de El Salvador en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

10. **Cantidad de Valores:** Hasta 6,064,214 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno.

11. **Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$1.00) y múltiplos de contratación de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$1.00).

    Aumento de Valor Nominal de los Títulos de participación: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a los establecido en el contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los valores de Titularización- Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, la Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentra inscritos los valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S.A. por medio del cual se decreta el aumento del valor nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

12. **Forma de representación de los valores:** Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

13. **Moneda de negociación:** dólares de los Estados Unidos de América.

14. **Transferencia de los valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencias contables en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

15. **Amortización de Capital:** No aplica la amortización de capital dado que son Títulos de Participación.

16. **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización representados por anotaciones electrónicas de valores en cuentas, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

17. **Redención de los valores:** A partir del tercer año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema

Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

18. **Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

19. **Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.

20. **Política de Distribución de Dividendos:** Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

    i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al vencimiento establecido de los títulos emitidos;
    ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
    iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos dentro de los diez días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
    iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., al vencimiento del Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política;
    v) Determinación del monto a distribuir: A) para la serie común: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos;

vi) Condiciones especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

21. **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa y esta a su vez a los tenedores de valores, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán en sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Torre Millenium, Paseo General Escalón número tres mil seiscientos setenta y cinco, nivel nueve, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro; VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán en sus oficinas.

22. **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a Atlántida Titularizadora S.A., cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

    En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo Lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIATBRK01; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a

terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de Atlántida Titularizadora, S.A.; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

23. **Estructuración de los tramos a negociar:** La Emisión contará al menos con una emisión con dos tramos de colocación de acuerdo con las necesidades del fondo. Los montos a colocar en la serie serán estructurados por Atlántida Titularizadora, S.A. por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. **Serie Común:** será constituido por dos tramos, **Tramo I:** por un monto de $5,064,214.00 **y Tramo II:** por un monto adicional de $1,000,000.00. Las Características de los tramos a negociar serán determinados de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula III del contrato de Titularización. **Estructuración de nuevos tramos o series:** la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en las características 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de colocación establecido en la característica 3.23.3 del contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: **1.** Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y **2.** El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación. **Aviso de colocación:** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S.A. a la bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma de debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto de negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en la cuenta, la fecha de vencimiento y el precio base.

24. **Destino de los fondos de la emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del inmueble, permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de Permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Realizar el pago de los aportes adicionales si existieren; (iii) Capital de trabajo del Fondo y/o (iv) cualquiera de los objetos establecidos en la característica III del Contrato de Titularización.

25. **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al instructivo de colocaciones en bolsa y ser definida por Atlántida Titularizadora, S.A. previo colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de punto de acta de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores de El Salvador.

26. **Objeto del proceso de titularización**: De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de

Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles antes descritos. Además, el objeto del proceso de Titularización así integrado será para la construcción, el diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de construcción, el cual consiste inicialmente un edificio de apartamentos, conforme a las características generales detallada en el anexo del contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del proyecto de construcción.

27. **Respaldo de la emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de Atlántida Titularizadora, S.A. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles, según el siguiente procedimiento: 27.1) Integración del fondo de titularización y adquisición del inmueble: 27.1.1.) Mediante escritura pública de Contrato de Permuta: el originador se obligará a transferir y hará la tradición a Atlántida Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización, del Inmueble inscrito bajo la matrícula TRES CERO TRES SEIS TRES CUATRO DOS OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO, inscrito en el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la cuarta sección del Centro, del Departamento de la Libertad, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado “Torre de Apartamentos Ambar II”;. 27.1.2) Atlántida Titularizadora, S.A. por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización. 27.1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, Atlántida Titularizadora, S.A. colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta del Inmueble entregará al Originador TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de un dólar de los Estados Unidos de América cada uno. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. 27.2) Desarrollo del proyecto de construcción: El proyecto de construcción consiste en la construcción inicial de un edificio de apartamentos denominado “Torre de Apartamentos Ambar II”. El proyecto de construcción se desarrollará en un área de terreno de ocho mil setecientos setenta y ocho punto seis metros cuadrados, ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, inscrito bajo matricula TRES CERO TRES SEIS TRES CUATRO DOS OCHO - CERO CERO CERO CERO CERO, 27.3) Permisos, diseños y planos arquitectónicos: Como se hará constar en el contrato de Permuta, y de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del proyecto de construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante el contrató de permuta. 27.4) Permisos: Según constara en el contrato de Permuta, BRIKO, S.A. DE C.V. declara que: i) El proyecto “Torre de apartamentos Ambar II”, a construirse y desarrollarse en el inmueble antes descrito cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del Proyecto de construcción y cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción de la obra; y ii) que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para el desarrollar el Proyecto de construcción, ha requerido el pago por parte de BRIKO, S.A. DE C.V. y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a BRIKO, S.A. DE C.V. y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de titularización, se obligará a reintegrar a BRIKO, S.A. DE C.V. la totalidad de los gastos que haya efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por auditor externo de BRIKO, S.A. DE C.V.; 27.5) Adquisición de derechos sobre diseños y planos

arquitectónicos: Por medio del contrato de Permuta BRIKO, S.A. DE C.V. se obligará a transferir a Atlántida Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción, dicha transferencia se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización han requerido pago por parte de BRIKO, S.A. DE C.V. y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización se obligará a reintegrar a BRIKO, S.A. DE C.V., la totalidad de gastos que hayan efectuado en concepto de adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de BRIKO, S.A. DE C.V.; 27.6) erogaciones: Que a la fecha de este contrato, se ha incurrido en erogaciones por el monto de UN MILLÓN SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,066,150.00) para el desarrollo de los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, así como en los permisos y trámites que servirán para el desarrollo del Proyecto de Inmobiliario Torre Ambar II, 27.7) Reintegro: en virtud del cumplimiento de la obligación de reintegro de las erogaciones realizadas por los permisos así como la cesión de los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad UN MILLÓN SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,066,150.00), los cuales se pagarán por medio de UN MILLÓN SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA (US$1,066,150.00) Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en el prospecto, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía; 27.8) Administración del inmueble: 27.8.1) en el proyecto de construcción: La sociedad Titularizadora contratará como comisionista a BRIKO, S.A. DE C.V., la cual estará facultada, de acuerdo al contrato de comisión para la administración del inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; ii) Comercializar y promover la venta, de forma total o parcial del proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña; iii) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del administración de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción. Además, se entiende por comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sea necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda comenzar a generar ingresos una vez se haya finalizado. 27.8.2) una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades, que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Gestionar la construcción, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme a la legislación Salvadoreña, para el proyecto de construcción; ii) enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa, al comisionista para ejercer las funciones de administración del inmueble y otros activos que formen parte del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del inmueble podrá ser Total o

Parcial; 27.9) Apertura y manejo de cuentas: La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos proveniente de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado; ii) Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del fondo de Titularización de Inmuebles acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del contrato de Titularización; iii) Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta de la Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pagos de proveedores, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por la comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre la Comisionista y la Sociedad Titularizadora.

28. **Plazo de negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de Atlántida Titularizadora, S.A.; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

29. **Modificación de las características de la emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

30. **Clasificación de Riesgo de la Emisión:** Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: La Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “Nivel Dos” según Sesión de comité 52/2026 de Clasificación de Riesgo del día dos de marzo de dos mil veintiséis y con información financiera no auditada al treinta de junio de dos mil veinticinco, obligándose Atlántida Titularizadora, S.A. a mantener la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del

Sistema Financiero dictada al efecto. La clasificación de riesgo "Nivel Dos " corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

31. **Custodia y depósito:** La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva CEDEVAL, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

32. **Procedimiento que seguir en caso de mora o de acción judicial en contra del Fondo de Titularización:** El Fondo de Titularización es un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de Atlántida Titularizadora, S.A., los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de Atlántida Titularizadora, S.A., del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

33. **Razones literales**: “La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.

34. **Garantía de la Emisión:** La emisión no contará con una garantía específica, sino únicamente los bienes que forman parte del fondo de titularización.

35. **Cobertura Financiera:** Se han asignado la siguiente cobertura financiera para el Fondo de Titularización: EBITDA / Servicio de Deuda no puede ser menor a UNO PUNTO CERO CERO posterior al periodo constructivo. La evaluación de la cobertura financiera deberá realizarse al cierre de cada año fiscal. Adicionalmente, en caso de incumplimiento, el Fondo de Titularización tendrá un plazo de DOSCIENTOS días para regularizar la situación; caso contrario deberá realizar una convocatoria a los Representantes de Tenedores de Valores, para informar las medidas necesarias para regularizarlo.

VI. ACTIVOS TITULARIZADOS

Del Activo a Titularizar

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01- FTIATBRK01– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de un inmueble situado en Porción Ambar 2, Segregado de las Fincas Rústicas denominadas: Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad, con una extensión superficial de OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS.

En dicho inmueble se llevará a cabo el proyecto Torre Ámbar II que comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el **Anexo 1** de este prospecto. Dada su naturaleza de inmueble, los activos transferidos no tienen plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos denominada Torre Ámbar II, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a mediano plazo.

Situación actual

Al cierre de noviembre de 2025, el avance físico global de la obra fue del 17%. Mientras que el avance financiero fue del 22%. Con el objetivo de mitigar los riesgos de construcción, el proyecto cuenta con un seguro contra todo riesgo de construcción con la compañía de seguros Seguros e Inversiones, S.A., SISA por un valor de (US$15,488,425.12). CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V., es el contratista principal de toda la estructura principal y secundaria del edificio. Al cierre de noviembre de 2025, se encontraban 55 personas trabajando en los avances de tratamiento de suelo y terraplén, 27 auxiliares, 8 obreros, personal de campo 12 (residentes, técnicos,) y personal administrativo (residente, gerente de proyecto, técnicos).

Se han realizado las pruebas de control de calidad relacionadas con ensayos de compresión al concreto, pruebas de densidades de campo para comprobación de suelos compactados, ensayos de penetración estándar para determinar capacidad de carga del subsuelo, entre otras actividades.

La información detallada relativa al proyecto se encuentra incluida en el **Anexo 1**, y la certificación extractada del inmueble figura en el **Anexo 2** del presente prospecto.

Valúo

El inmueble ha sido valuado por el Ingeniero Milton Heriberto Meza Alfaro, autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero e inscrito en el Registro de Peritos Valuadores bajo Número de Asiento Registral PV-0014-2022, por un valor de **US$3,998,064.00** (tres millones novecientos noventa y ocho mil sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América). Dicho valor representa el 65.92% respecto al monto de la emisión de hasta US$6,064,214.00.

El dictamen y la metodología de valuación del inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el **Anexo 3**. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado, los cuales serán transferidos al Fondo mediante un contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación.

El monto de títulos valores a autorizar es de US$6,064,214.00. El margen de reserva existente entre el valor de los títulos a ser inicialmente emitidos (US$5,064,214.00) y el monto de títulos valores a emitir es de US$1,000,000.00.

No existen cláusulas referentes al procedimiento de sustitución de activos del fondo titularizado.

Una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, deberá valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Atlántida Titularizadora, S.A., deberá mantener un control de los resultados de los avalúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas al inmueble. La periodicidad de la valuación del inmueble que constituye el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, Atlántida Titularizadora, S.A., deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones del inmueble también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

Atlántida Titularizadora, S.A., deberá remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero una copia del informe de los valúos realizados al inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que Atlántida Titularizadora, S.A., seleccione para realizar los avalúos del bien inmueble propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las “Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27)”. Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de Atlántida Titularizadora, S.A., su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Descripción de seguros contra riesgos que cubren al inmueble

Una vez se traslade el Inmueble al Fondo de Titularización, el Fondo de Titularización mantendrá asegurada las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como “Póliza de seguro de todo riesgo de construcción”, de acuerdo a las siguientes coberturas:

UBICACIONES Y BIENES ASEGURADOS	LÍMITE DE INDEMNIZACIÓN
Riesgo: COBERTURA "A" Incendio y/o rayo, explosión, descuido, negligencia, falla humana, robo, hurto, actos malintencionados, daño causado por material defectuoso y daño causado por defecto de mano de obra.	US$15,488,425.12
Riesgo: COBERTURA "B" Terremoto, temblor, o erupción volcánica, incluyendo los causados por incendio originado por tales fenómenos de la naturaleza.	US$15,488,425.12
Riesgo: COBERTURA "C" Huracán, ciclón, tempestad, vientos, inundaciones, desbordamiento y alza de nivel de aguas, enfangamiento, hundimiento o deslizamiento de terreno, derrumbes y desprendimiento de tierra o de rocas.	US$15,488,425.12

Además, se contratarán las pólizas de Líneas Aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

Proyecto de Construcción: Torre Ámbar II

Desarrollo del Proyecto de Construcción.

El proyecto de construcción contempla el desarrollo de un edificio de Apartamentos denominado Torre Ámbar II, de uso residencial, con un diseño moderno y sostenible, el cual consistirá en un condominio vertical de 154 unidades habitacionales, distribuidas en apartamentos de una, dos y tres habitaciones. El edificio contará con diversas amenidades como gimnasios, salones de usos múltiples, áreas de lounge, espacios de estacionamiento y áreas verdes. Las características generales del proyecto se incluyen en el **Anexo 1** de este prospecto.

Con base en las proyecciones actuales, y a la fecha de elaboración del presente prospecto, la fecha estimada de finalización del proyecto de construcción es abril de 2028.

Durante el proceso constructivo, Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor el inmueble en el que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del proyecto, así como los documentos de trámite de permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieren para su realización, obligándose a realizar los desembolsos según las estimaciones correspondientes para la ejecución de la obra y la adquisición de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de construcción.

De igual forma, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá durante el proceso constructivo comunicación periódica con el Supervisor de la obra a fin de recibir los informes en los que se detallen las labores realizadas durante el período que cubre, el resumen de actividades efectuadas durante el período, la situación general de la obra, avance, fotografías, etc. Asimismo, se mantendrán reuniones periódicas e inclusive visitas a la obra.

Comercialización y Venta

Dado que el Proyecto de Construcción contempla la venta de las unidades habitacionales, la comercialización de estas será realizada por el Comisionista, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los contratos correspondientes.

Permisos

De conformidad con la normativa vigente, previo a la transferencia del inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, Atlántida Titularizadora, S.A., deberá cerciorarse que el proyecto de construcción que pretenda desarrollarse cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado, así como las solvencias de pago de las tasas de impuesto requeridos para llevar a cabo el proyecto. Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, Atlántida Titularizadora, S.A., deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran. Los permisos de construcción asociados al proyecto Torre Ámbar II se presentan en el **Anexo 4**.

a) Permiso de Tala de Árboles
   Según certificación emitida el 8 de marzo 2024, el Concejo Municipal de Nuevo Cuscatlán autorizó la tala de 88 árboles y 6 arbustos para el desarrollo denominado calle de acceso al Polígono A, Proyecto KALAMANDA, permitiendo así el ingreso a la zona de desarrollo donde se ubica el subproyecto Torre Ámbar II.

b) Permiso de Terracería
   Con fecha 22 de abril de 2024, la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, extendió el permiso de terracería en el proyecto “Polígono A” (Calle de Acceso a Polígono A, Polígono A- Porción B1.

c) Permiso de Construcción Obras de Urbanización
   El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano del Distrito de Nuevo Cuscatlán, Alcaldía Municipal de La Libertad Este, bajo el expediente DNC-PCOU0002-24, extendió el permiso de construcción de obras de urbanización en fecha 11 de diciembre 2024.

d) Permiso de Construcción
   El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano del Distrito de Nuevo Cuscatlán, Alcaldía Municipal de La Libertad Este, bajo el expediente DNC-PCOU0001-24, con fecha 6 de diciembre 2024, extendió el permiso de construcción de Condominios Ámbar 1, Ámbar 2 y Ámbar 3.

Estudio de Factibilidad Técnico – Económica.

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el **Anexo 5** de este Prospecto, el cual contiene información técnica y financiera que permita a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las potencialidades del proyecto, así como sus principales desventajas y demás información.

El estudio de factibilidad señala el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto, especificando la probabilidad de obtención de los ingresos por venta de los apartamentos a construirse. Además, incluye un

análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

Asimismo, el estudio presenta un estudio básico de mercado que aborda un análisis de la economía local incluyendo el análisis de mercado: estudio de la demanda y oferta por un tipo de propiedad y análisis de comerciabilidad.

Políticas Aplicables al Inmueble y al Proyecto Inmobiliario

A) Políticas de Administración de los Activos Titularizados.

La administración integral del Fondo de Titularización corresponderá a Atlántida Titularizadora, S.A., no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A., podrá contratar a un Comisionista, el cual estará facultado para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. Las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble.

La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de Atlántida Titularizadora, S.A., quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que Atlántida Titularizadora, S.A., pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

B) Política de Financiamiento.

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir Préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales posterior a la emisión de valores de Titularización- Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado.

Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera.

Financiamiento indirecto a través del mercado de capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Titulo Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el mercado de capitales.

Para la obtención de financiamiento, independientemente de su procedencia, se tendrá en consideración los siguientes parámetros:

- Objetivos de la adquisición del financiamiento

La Adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularizadora tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, como por ejemplo y sin estar limitado a los cambios en la estructura de capital, construcción, mantenimiento y remodelación del inmueble.

- Límite de endeudamiento.

El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros los montos de financiamiento según sean autorizados por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

- Garantías.

la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo.

- Plazo.

En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión.

- Administración del financiamiento.

La Sociedad Titularizadora de común acuerdo con el Comisionista, será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: contratos de créditos, contratos de crédito sindicado, contratos de mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de cesión o cesión Irrevocable a Titulo oneroso de derechos sobre flujos Financieros futuros. Queda expresamente autorizada la sociedad Titularizadora para: **a)** Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los acreedores Financieros; y **b)** realizar prepagos de capital.

C) Criterios de Selección de los Peritos Valuadores.

La selección del perito valuador será acordada por Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

La periodicidad del valúo será anual, sin embargo, en caso de Atlántida Titularizadora lo considere necesario, se podrá hacer avalúos con una mayor periodicidad.

D) Comercialización.

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica y la política para la comercialización de los apartamentos que forman parte del inmueble de Torre de Apartamentos Torre Ambar II, Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización.

Inicialmente, la sociedad INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., será nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por Atlántida Titularizadora, S.A. para desempeñar en mandato la comercialización del inmueble o parte del inmueble. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero

no se limita, a la facultad de BRIKO de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la comercialización del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción del Proyecto sea necesario realizar correspondientes a la comercialización, mercadeo, publicidad, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que cada uno de los componentes que conformarán el Proyecto, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la etapa de construcción de cada uno de ellos.

Durante el proceso de comercialización Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá comunicación periódica para conocer de las estrategias de comercialización, publicidad, recopilación de documentación y demás procesos y gestiones relacionadas con la comercialización.

E) Prelación de Pago para Liquidación del Fondo de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIATBRK01; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de Atlántida Titularizadora, S.A.; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

F) Procedimientos, Políticas y Lineamientos para el Desarrollo, Construcción y Rendimiento del Proyecto Inmobiliario

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización tiene por objeto integrar el inmueble destinado al diseño, desarrollo, construcción, supervisión, financiamiento, comercialización y rendimiento del Proyecto de Construcción denominado Torre Ámbar II. De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, realización de reintegros y pagos por la adquisición de bienes y servicios necesarios durante la operatividad y proceso constructivo del proyecto inmobiliario.

Asimismo, para la adecuada ejecución del proyecto, Atlántida Titularizadora, S.A., podrá contratar de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización a un comisionista para encargarle las funciones de administración del inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultades siguientes pero no limitadas a: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción, y ii) Gestionar la comercialización, promover, la venta, de forma total o parcial del Proyecto de Construcción.

La administración del comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación necesaria para llevar a cabo el Proyecto de Construcción, y ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta de apartamentos del proyecto de construcción Torre Ámbar II y su transferencia a la cuenta que Atlántida Titularizadora, S.A., designe, de

contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, y operación por cuenta del fondo de titularización de conformidad con lo pactado en los contratos correspondientes.

G) Politica de Adquisición y Venta de Bienes Inmuebles.

La Titularizadora adquirirá el bien inmueble que integre el Fondo exclusivamente para el cumplimiento del objeto del Fondo de Titularización de Inmuebles para la construcción, diseño, el desarrollo, la ejecución, la supervisión, la venta, el rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en la construcción de inicialmente de una torre de apartamentos que totaliza ciento cincuenta y cuatro unidades, proyecto que ha sido previamente denominado en este documento como proyecto de construcción Torre de Apartamentos Ambar II, dicha adquisición se realizará conforme las condiciones de mercado, con debida diligencia y en protección del interés de los Tenedores de Valores. La promoción y venta de los apartamentos que conforman el proyecto estará a cargo de un comisionista contratado para tal efecto, bajo supervisión de la Titularizadora, debiendo enterarse de los dividendos derivados de dichas operaciones, procurando por el beneficio de los Tenedores de los Valores.

VII. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Asimismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación del Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y semestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de Atlántida Titularizadora, S.A., en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores.

Los Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, S.A. y el último Informe de Gobierno Corporativo se incluyen como **Anexos 6** y **7**, respectivamente, del presente Prospecto.

Asimismo, se presentan en el **Anexo 8** de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, los cuales también podrán ser consultados, con la misma periodicidad, en la página web del Estructurador, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

Adicionalmente, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá poner a disposición de los Tenedores de Valores, por lo menos dos veces en el año, los estados financieros del Fondo de Titularización, referidos a fechas diferentes a las anteriores.

VIII. GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

1. Ganancias y Pérdidas

1.1 De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto Torre Ambar II Los Tenedores de los Títulos de Participación pueden esperar dos fuentes de rentabilidad:

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Torre Ambar II. La distribución de dividendos se realizará conforme a la siguiente política:

Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al vencimiento establecido de los títulos emitidos;

ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;

iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos dentro de los diez días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;

iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., al vencimiento del Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política;

v) Determinación del monto a distribuir: A) para la serie común: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos.

vi) Condiciones especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

B. Ganancias de capital provenientes de la venta de los valores de titularización en el mercado secundario en la Bolsa de Valores. Esta ganancia se obtendrá únicamente si se realiza a un precio mayor al valor de adquisición del título.

De producirse situaciones que impidan la generación de los dividendos proyectados en la operatividad del Proyecto no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

1.2 Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan

como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En el evento que el proceso de titularización generase pérdidas causadas por dolo o culpa imputables directamente a Atlántida Titularizadora, S.A., declaradas como tales por juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener el pago y las indemnizaciones a las que hubiere lugar.

2. Redención anticipada de los valores a opción del emisor:

A partir del tercer año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

IX. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

Denominación social	Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima
Nombre comercial	Atlántida Titularizadora
Número de Identificación Tributaria (N.I.T.)	0614-180321-102-1
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil	TA-0001-2021, 13 de agosto de 2021
Dirección de la oficina principal	Edificio Centro Financiero Banco Atlántida El Salvador, Boulevard Constitución y 1ra Calle Pte. No 3538, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono y Fax	(503) 2223-7676
Correo electrónico	info@atlantidatitularizadora.sv
Accionista Relevante	Banco Atlántida El Salvador, S.A. con una participación del 99.99266% Ver Anexo 9: Certificación de Accionistas Relevantes de Atlántida Titularizadora, S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.	Inscripción de Atlántida Titularizadora, S.A. como emisor de Valores, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero	Asiento Registral de Atlántida Titularizadora, S.A. como emisor de Valores, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022.
Nombramiento Junta Directiva e Inscripción	La inscripción de la credencial de Junta Directiva se encuentra asentada al número 323 del Libro 4942 del Registro de Sociedades de fecha once de marzo de dos mil veintiséis.

MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA

	Director	Cargo	Asiento RPB
Nómina de la Junta Directiva y cargos desempeñados	Arturo Herman Medrano Castañeda	Director Presidente	AD-0741-2019
	Guillermo Bueso Anduray	Director Vicepresidente	AD-0665-2019
	Franco Edmundo Jovel Carrillo	Director Secretario	AD-0596-2019
	María José Agüero Lara	Primer Director Suplente	*En trámite
	Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Segundo Director Suplente	AD-0926-2019
	Enrique Antonio García Dubón	Tercer Director Suplente	AD-0641-2019

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Atlántida Titularizadora, S.A.:

Arturo Herman Medrano Castañeda
Es abogado y notario, con un Máster en Leyes. Como parte de su experiencia laboral se ha desempeñado como Director de diferentes sociedades del Grupo Financiero Atlántida en Honduras, tales como: Seguros Atlántida, Banco Atlántida y AFP Atlántida. Actualmente, es Director Presidente de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

Guillermo Bueso Anduray
Es Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, con un Máster en Desarrollo de Bancos y otro en Administración de Empresas (MBA). Dentro de su experiencia profesional está la de ser Director Presidente de Banco Atlántida en Honduras. También, ha sido catedrático de Estrategia Empresarial en la Universidad de San Pedro, Honduras. Actualmente, es Director Vicepresidente de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Es Licenciado en Ciencias Jurídicas, con un diplomado en Asuntos Legales de los Negocios Internacionales. Ha sido el Director legal de Banco Agrícola y Banco HSBC Salvadoreño (actualmente Davivienda), además de consultor asociado de Coinfin. Asimismo, es asesor legal de Corporación de Inversiones Atlántida y de Inversiones Atlántida. Actualmente, es Vicepresidente de Asesoría Jurídica y Director Secretario de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

María José Agüero Lara
Es Licenciada en Finanzas de la Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC); Maestría en Administración Internacional de Empresas (IMBA) del IE Business School. Dentro de su trayectoria profesional, ha sido Gerente de Organismos Internacionales y Programas Especiales, Vicepresidente Adjunto Negocios Internacionales. Actualmente, es la Vicepresidente de Negocios Internacionales de Banco Atlántida, S.A. (Honduras).

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras; Maestría en Administración de Empresas del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE); Coordinador del Régimen Especial de Aportaciones Privadas; Secretario Fondo de Retiro Bancatlán, Secretario de Comité de Inversiones (Banco Central de Honduras), Instructor de Diplomado de Recursos Humanos (UNITEC); Jefe División de Compensación y Otros Servicios y Jefe Departamento de Recursos Humanos, ambos del Banco Central de Honduras; Vicepresidente Corporativo de Recursos Humanos Banco Atlántida, S.A. (Honduras); Gerente General Honduras Medical Center; Director de Banco Atlántida El Salvador, S.A., de

Atlántida Vida, S.A. Seguros de Personas, entre otros.

Enrique Antonio García Dubón
Licenciado en Economía de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas; Maestría con Especialidad en Banca y Finanzas otorgado por la Universidad Estatal de Texas en Estados Unidos. Fue Coordinador del Programa Regional de Pagos y del Comité de Sistema de Pagos del Consejo Monetario Internacional, Ha impartido docencia especializada de materia económicas en la Universidad Centroamericana "J.S. Cañas" de El Salvador (1980-1984) y Universidad Autónoma Centroamericana de Costa Rica (1993-1994). Adicionalmente a la docencia, se desempeñó como Jefe de Redacción del Boletín de Ciencias Económicas de la Universidad Centroamericana "J.S. Cañas" entre 1981 y 1983; y como asesor económico de la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA), entre 1983-1985.Actualmmente funge como Tercer Director Suplente de Atlántida Titularizadora y como Director en Banco Atlántida El Salvador, S.A. y Seguros Atlántida, S.A. entre otros.

El 18 de marzo de 2021, a las ocho horas con treinta minutos y ante los oficios de la Licenciada Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval, fue constituida Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima con nacionalidad salvadoreña sujeta al régimen de capital fijo. Lo anterior, previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero, quien a través de su Superintendente Lic. Héctor Gustavo Villatoro, notificó en fecha 12 de marzo de 2021 que el Consejo Directivo de la misma de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, había acordado autorizar la constitución social de Atlántida Titularizadora, S.A. La escritura de constitución de Atlántida Titularizadora, fue inscrita el día 23 de abril de dos mil veintiuno en el Registro de Comercio al número 5 del libro 4354 del Registro de Sociedades.

Posteriormente en fecha 08 de junio de 2022, y ante los oficios del Lic. Rafael Alberto Mendoza Calderón se llevó a cabo modificación al Pacto Social, en la cual se modifican las cláusulas debido al aumento del capital social mínimo de la Sociedad y reúne el resto sin modificar en dicho instrumento que contiene el nuevo Pacto Social íntegro de la Sociedad, el cual fue inscrito en el Registro de Comercio al número 2 del libro 4588 del Registro de Sociedades el día veintiocho de junio de dos mil veintidós.

En fecha 05 de julio de 2024, y ante los oficios del Lic. José Manuel Cañas Kurz se llevó a cabo modificación al Pacto Social, en la cual se modifican las cláusulas debido al aumento del capital social mínimo de la Sociedad y reúne el resto sin modificar en dicho instrumento que contiene el nuevo Pacto Social íntegro de la Sociedad, el cual fue inscrito en el Registro de Comercio al número 66 del libro 4898 del Registro de Sociedades el día veintinueve de julio de dos mil veinticuatro.

En esta Escritura Pública consta: Que la denominación de la sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por 3 directores propietarios y tantos Directores suplentes como propietarios se hayan electo, quienes durarán en sus funciones 5 años a partir de su inscripción en el Registro de Comercio.

Atlántida Titularizadora, S.A., a esta fecha, no tiene litigios promovidos en su contra.

Con relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el **Anexo 7** de este prospecto, y el cual se encuentra alojado en el siguiente enlace:

https://www.atlantidatitularizadora.com.sv/wp-content/uploads/2026/03/Informe_de_Gobierno_Corporativo_2025_Titularizadora_v3.pdf

INFORMACIÓN RELEVANTE

Atlántida Titularizadora, S.A., no cuenta con hechos relevantes ni litigios promovidos en su contra a la fecha de elaboración de este proyecto.

EMISIONES ADMINISTRADAS

Atlántida Titularizadora, S.A., a la fecha cuenta con dos emisiones de valores asentadas en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

VALORES DE TITULARIZACIÓN – TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN – VTATPMU

Bajo el número de Asiento Registral EM-0018-2023 de fecha 17 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores De Titularización - Títulos de Participación Con Cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután - VTATPMU, por un monto de hasta US$25,500,000.00 y tiene como finalidad el desarrollo del proyecto de construcción denominado Plaza Mundo Usulután, para su administración, operación, arrendamiento, para con ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Los inmuebles bajo los cuales se desarrollará este proceso de construcción se encuentran ubicados en el departamento de Usulután.

VALORES DE TITULARIZACIÓN – TÍTULOS DE DEUDA CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN ATLÁNTIDA TITULARIZADORA LAGEO VCERO UNO– VTATLAGEO01

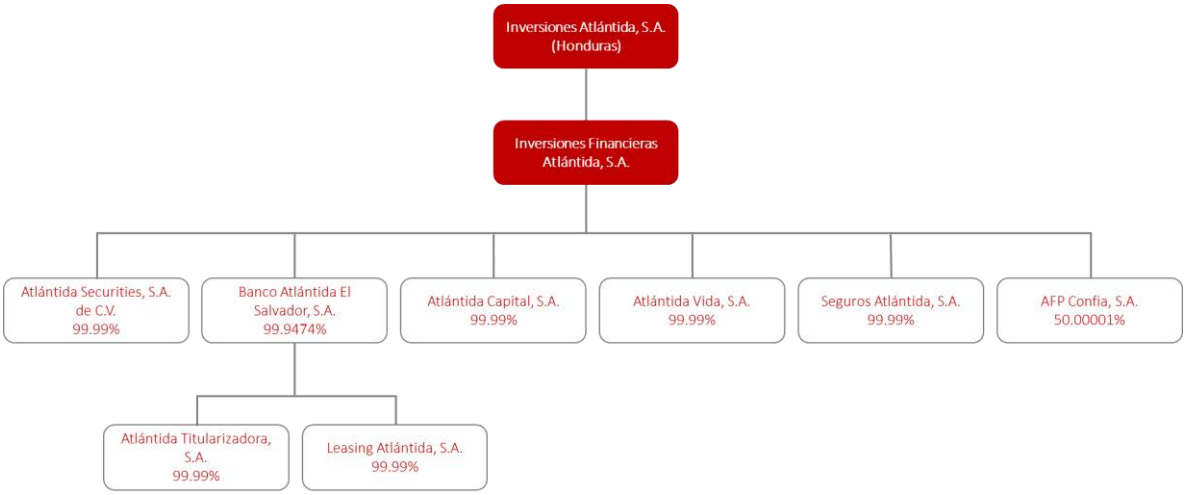
Bajo el número de Asiento Registral EM-0023-2023 de fecha 25 de septiembre de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LAGEO Cero Uno, que puede abreviarse VTATLAGEO01, por un monto de hasta US$50,000,000.00 y tiene como finalidad la adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros de una porción correspondiente a los primeros ingresos de cada mes provenientes de las ventas en el Mercado Regulador del Sistema, descontados y Trasferidos directamente por la Unidad de Transacciones, S.A. de C.V., según el mecanismo establecido por el Reglamento de Operación del Mercado Mayorista y el Sistema de Transmisión Basado en Costo de Producción (ROBCP), una vez cumplida la obligación de enterar el monto de cesión mensual o canceladas las obligaciones con el FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES LAGEO CERO UNO.

GRUPO EMPRESARIAL

En el año 2018, se concretó la conformación del Conglomerado Financiero Atlántida. Dicho conglomerado está conformado por instituciones financieras de prestigio y con una alta proyección en los mercados financieros de El Salvador. Inversiones Financieras Atlántida, Sociedad Anónima es la Empresa Controladora de Finalidad Exclusiva para todo Grupo Atlántida en El Salvador, siendo sus subsidiarias:

- Banco Atlántida El Salvador, S.A.
- Atlántida Titularizadora, S.A.
- Leasing Atlántida, S.A.
- Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
- Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.
- Atlántida Vida, S.A., Seguros de Personas
- Seguros Atlántida, S.A.
- AFP Confía, S.A.

La sociedad Inversiones Financieras Atlántida, S.A. es una "Sociedad Controladora de Finalidad Exclusiva," de conformidad con la Ley de Bancos, y su finalidad comprende la inversión en más del cincuenta por ciento del capital de las entidades que de conformidad con la ley puedan integrar un conglomerado financiero.



X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR, ADMINISTRADOR Y COMERCIALIZADOR

Denominación Social:	Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BRIKO, S.A. DE C.V.
Número de IdentificaciónTributario:	0614-210618-102-1
Sector Económico:	Sector Inmobiliario.
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por otras actividades de servicios no clasificados previamente.
Oficinas Administrativas:	Calle Lib 12 S, Finca el Matazano, proyecto Portales del Bosque contiguo a Quintas de Santa Elena. Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.

Además, se hace constar que, respecto al proceso de titularización, en el que "INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V." participa en su calidad de Originador, Comisionista y Comercializador, no existe relación de propiedad con el resto de los participantes de la emisión.

Antecedentes

INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, que ha incursionado en el sector inmobiliario salvadoreño desarrollando proyectos residenciales.

Estructura Accionaria:

La estructura accionaria de INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., se encuentra debidamente integrada de conformidad con el detalle que se presenta a continuación:

Accionista	Participación
Jubilee Universal Ventures de R.L.	34.45%
Grupo Gramo, S.A. de C.V.	65.54%
Erick Ernesto Granillo Funes	0.01%

Órgano de Administración

La administración de la sociedad se confía a un Administrador Único Propietario y a su respectivo Suplente, quienes han sido designados por un plazo de siete años y se encuentra integrada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Erik Ernesto Granillo Funes	Administrador Único Propietario
Vicente Eduardo Graniello Pérez	Administrador Suplente

Régimen de retiro de activos extraordinarios

Conforme al Contrato de Titularización, los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

Forma de disponer de bienes remanentes

Conforme al Contrato de Titularización, si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.

Administración de remanentes

Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

Políticas de administración de los activos titularizados

De conformidad con el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo

de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Para la administración del Inmueble se suscribirá un contrato de Comisión, o bajo cualquier otro título, con INVERSIONES BRIKO para la administración del proyecto inmobiliario. Los aspectos relacionados con la custodia y administración del activo titularizado, incluyendo sus principales obligaciones y facultades, se describen en los apartados XIII y XIV de este Prospecto.

XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR

Inversiones Briko, S.A. de C.V. promovió un concurso privado para la contratación tanto de la empresa Constructora como de la empresa Supervisora del Proyecto. Asimismo, en línea con lo establecido dentro del contrato de titularización del Fondo de Titularización, la figura del Constructor recae en la entidad que será la responsable de ejecutar el Proyecto Inmobiliario. Para la designación de este, se necesita de la acreditación de su experiencia comprobada dentro del sector construcción, así como la participación previa en proyectos de misma naturaleza o escalas similares, respaldado con documentación verificable.

La ejecución de la obra estará a cargo de **Construcciones Nabla S.A de C.V**., empresa fundada en 1992 en Guatemala, con presencia en toda la región centroamericana. El grupo está conformado por diversas empresas especializadas en distintas áreas del sector construcción, que operan con recursos e infraestructura propios, lo que le permite atender proyectos de distinta naturaleza y complejidad.

Construcciones Nabla S.A de C.V. cuenta con amplia trayectoria en la ejecución de proyectos industriales y de infraestructura en la región, destacándose por ofrecer soluciones integrales que incluyen ingeniería, construcción, estructuras metálicas, gestión de suministros, transporte y logística. Su enfoque en ingeniería de valor le permite optimizar la eficiencia, calidad y seguridad en sus operaciones, respaldando su idoneidad como constructor del proyecto.

Para la selección de la empresa constructora se elaboraron las bases de licitación donde se establecieron los requerimientos mínimos a solicitar a las empresas para que puedan ofertar. Adicionalmente, se solicitaron al menos tres ofertas técnico-económica de las cuales se seleccionó a la empresa que cumpla los mejores requisitos, en virtud del proyecto a realizar, y de acuerdo a los criterios establecidos en las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles (NDMC-20).

Los requisitos mínimos por solicitar a las empresas constructoras son:

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
1.0	**SEGURIDAD OCUPACIONAL Y VIAL**	Desarrollar e implementar un Plan de seguridad Ocupacional que cumpla como mínimo los requerimientos de la legislación local. Colocar señalética y elaborar el mapa de riesgos actualizado al avance de obra. Toda la señalética para estos fines será por cuenta del ofertante el suministro e instalación.
		Elaboración de informe de incidentes y corrección de procedimientos paraevitar que sucedan, así como la cuantificación y publicación en un lugar visible para personal de administración los días sin accidentes.

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
		En colaboración con las autoridades sanitarias locales, el CONTRATISTA se asegurará de que el sitio del PROYECTO esté siempre provisto de instalaciones de primeros auxilios e identificar servicios expeditos de enfermería y ambulancia cuando la emergencia lo amerite, así como de que se tomen medidas adecuadas para satisfacer todos los requisitos en cuanto a bienestar e higiene, así como para prevenir epidemias. Toda la señalética para estos fines será por cuenta del ofertante su suministro e instalación.
2.0	**LIMPIEZA Y ORDEN**	Limpieza del sector de trabajo.
		Suministro y mantenimiento de Servicios sanitarios y lavamanos temporales para el personal de campo a razón de 1:25
3.0	**PERSONAL**	Asignación de personal de dirección idóneo y experimentado
		Asignación de personal encargado de licitaciones, procesos de compra.
		Asignación de personal encargado del control de programación y coordinaciónde subcontratos.
		Asignación de personal encargado del cumplimiento de las normas de seguridad ocupacional y vial.
4.0	**LOGÍSTICA**	Desarrollar e implementar un Plan logístico mayormente gráfico que permita entender la secuencia de las actividades y sus tiempos, así como la ubicación y secuencia de obra temporal y corredores logísticos de suministros al interior dela obra, para evitar desabastecimientos que atrasen la construcción. Dicho plan logístico deberá contener la cantidad de maquinaria y equipo en el proyecto para verificar si es lo necesario para el avance requerido en la catorcena en curso.
		Presidir las reuniones semanales con dos objetivos: 1) coordinar las acciones de avance del proyecto y 2) informar al Propietario, así como requerir aprobaciones estratégicas del proyecto.
		Suministro de oficinas, bodegas e infraestructura que el contratista requiera de forma temporal en el área de trabajo para la administración y control delproyecto.
		Está obligado a coordinar con empresas terceras que realicen trabajos simultáneos de modo que no se estorben entre sí. Debiendo coordinar la necesidad de asistir a las reuniones de seguimiento del Subcontratista que considere pertinente.

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
5.0	**PROGRAMACIÓN**	Desarrollar y controlar un programa general de trabajo definiendo ruta crítica acotada en el tiempo solicitado e inamovible del propietario. Deberá proporcionar metas catorcenales a todos los involucrados en la etapaconstructiva. Acorde a ello, presentar resultados catorcenales de cumplimiento. Si no son cumplidas deberá presentar su estrategia para poneral día el programa de trabajo. El incumplimiento de metas podrá ocasionar sanciones en su contrato como administrador de toda la construcción a cargo.
		Desarrollo y seguimiento del plan de control de submittals.
		Desarrollo y seguimiento al plan de gestión de adquisiciones y compra
		Desarrollar y controlar un programa de actividades catorcenalmente. Debiendo contrastar la curva “S” proyectada contra la real como resumen ejecutivo en cada catorcena. Deberán proponer en las partidas con atrasos un plan de acción para seguimiento en cada reunión. En él deberá colocar indicadores que muestren cumplimiento o desviaciones de la meta, por ejemplo: cantidad de personal a adicionar, cantidad de m2 diarios a avanzar, etc. En cada reunión semanal, deberá proporcionar datos necesarios para tomade decisiones, tales como: personal en el proyecto por especialidad, maquinaria y equipo en el proyecto, personal técnico administrativo de control entre otros que considere necesario para interactuar en la toma de decisiones.
6.0	**CALIDAD**	Deberá ser el principal garante del cumplimiento de la calidad del producto terminado. Cumpliendo con los requerimientos de la Supervisión Técnica del Proyecto, más los que le demande su propia experiencia al respecto.
		Elaboración de un plan de control de calidad, estableciendo los procedimientos y pruebas acorde a cada actividad. El plan de control de calidad deberá ser práctico y motive a un avance ágil, pero controlado de cada una de las etapas, pudiendo resumirse en listas de chequeo que dicten lo que debe revisarse en tres aspectos: aspectos que deben verse antes de iniciar la obra, durante la ejecución de la obra y para dar por recibida la misma. También preparatorias específicas para colados y documentación de campo similar. Debiendopresentar en esta oferta el formato básico a utilizar, el cual será exigido durante la ejecución.
		Cumplimiento de los requerimientos especificaciones técnicas del proyecto
		Utilización de materiales aprobado por la Supervisión Técnica del Proyecto.
		Entrega de planos taller para aprobación de supervisión, previo a cualquier ejecución de obras.
		Entrega de información técnica requerida de los materiales previo a su utilización. (Submittals de materiales y procedimientos).

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
7.0	**CONTROL DE COSTOS**	Informe a la Supervisión de modificaciones contractuales previo a su implementación.
		Envío de información de costos requeridos por la Supervisión Técnica.
8.0	**DAÑOS Y REPARACIONES**	Es responsabilidad de contratista modificar, reparar e incluso rehacer obra ejecutadas que no cumpla los estándares mínimos de calidad, de acuerdo con las especificaciones y demostradas por medio de inspecciones y pruebas de control de calidad, o en su defecto hacer que el subcontratista se responsabilice por estos daños, sin que esto represente un costo o tiempo adicional al proyecto.
9.0	**SEGUROS**	El contratista es responsable de tener asegurado su equipo contra daños y hurto (la adquisición de un seguro contra daños y hurto es opcional del contratista).
10.0	**GARANTÍA**	Presentar Garantía de Anticipo por un monto del 100% del valor otorgado.
		Garantía de Buena obra, equivalente al 10% del Monto Contractual de Cierre (modificado por las Ordenes de Cambio) y con un período de validez no menora dos años contados desde la fecha de firma del Finiquito del proyecto. Esta garantía es requisito para la entrega del porcentaje de Retención Contractual.
		Presentar Garantía de Cumplimiento de contrato por un valor del 10% del monto contratado.
11.0	**CONTROL DE PAGOS**	Deberá compilar, revisar y avalar toda la documentación necesaria para el pagode estimaciones a Subcontratistas. Debiendo presentar un checklist de campo de recepción final de la etapa constructiva debidamente firmado por todas las partes involucradas y los formatos administrativos financieros solicitados por El Propietario.
		Liquidar de forma oportuna, según lo solicite El Propietario, el fondo rotativo a utilizar para los pagos de Subcontratistas.
12.0	**INFORMES**	Elaboración de un informe mensual indicando el avance físico y financiero de la obra. Debe incluir registro fotográfico con un comentario de los trabajos realizados. En el informe ejecutivo debe contener indicadores que muestren además el estado de apresto del proyecto, es decir: personal y/o subcontratistas por especialidad en el proyecto, maquinaria y equipo, personal administrativo de campo, porcentaje de avance actual y proyectado, entre otros.
		Elaboración de planos “Como Construido” de la obra gris y especialidades, procediendo con actualizaciones mensuales de todos los ajustes realizados.

XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR

Inversiones Briko, S.A. de C.V. promovió un concurso privado para la contratación tanto de la empresa Constructora como de la empresa Supervisora del Proyecto.

La empresa supervisora designada del proyecto es **Project Management Office El Salvador, S.A de C.V (PMO EL SALVADOR, S.A DE C.V).** La firma, se especializa como supervisora en reducir y controlar riesgos, manejar procesos de gestión de proyectos con un equipo profesional y tecnología, reduciendo los tiempos de entrega, aumentar los ahorros para mejorar los resultados esperados. La firma cuenta con amplia experiencia en la gestión y dirección de proyectos inmobiliarios en el país, aplicando estándares internacionales y respaldada por un equipo técnico con sólida formación y trayectoria en control de obras.

Durante el proceso constructivo, la Titularizadora, pondrá a disposición del Constructor el inmueble destinado para la ejecución del proyecto, y dará seguimiento a la obra mediante coordinación continua con el Supervisor. Asimismo, verificará los pagos al Constructor y a los proveedores de materiales, y realizará visitas periódicas con personal designado, con el objetivo de supervisar el avance y el cumplimiento de los plazos establecidos.

Para la selección de la empresa supervisora se contrató de conformidad a las bases de licitación donde se establecieron los requerimientos mínimos a solicitar a las empresas para que puedan ofertar; quienes deberán contar con al menos cinco años en el desempeño de esta función; así como no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de los Tenedores de Valores, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de la constructora y la Titularizadora.

Asimismo, deberá contar con experiencia en proyectos similares a los que supervisaría en el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01.

El cual tendrá las siguientes responsabilidades mínimas de acuerdo con el artículo 31 de las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles (NDMC-20):

1. Supervisar y verificar la ejecución del proyecto, de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y lo aprobado;
2. Informar por escrito a la Titularizadora y al Representante de los Tenedores de Valores, la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento de los cuales haya tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones, que haga presumir hechos o circunstancias que pudieran poner en riesgo el desarrollo del proyecto, lo anterior, en un plazo no mayor a tres días hábiles después de haber tenido conocimiento del hecho;
3. Elaborar un “Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción” con una periodicidad mensual, de conformidad con los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20). Dicho informe deberá ser enviado a la Titularizadora, quien procederá a publicar en su sitio web con respecto al mismo, los aspectos siguientes: información general relacionada al proyecto, información contractual, información sobre el avance de la obra, programa de la obra y personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período. La publicación en el sitio web se realizará el mismo día en que el referido informe sea remitido a la Superintendencia; y
4. Elaborar el informe final de entrega del proyecto.

Estructura de mando

Reporta directamente al Fondo quien coordinará todas las acciones en función de los avances y metas de proyecto.

Perfil de la empresa a contratar

Empresa con más de 10 años de experiencia en la supervisión y/o proyectos de similar envergadura en estructuras metálicas de alma llena y alma abierta, estructuras de concreto armado de edificaciones de proyectos residenciales verticales, obras de paso con el MOP. De preferencia con perfil combinado de la construcción y la supervisión.

La empresa deberá proveer de:

Un Gerente con especialidad en estructuras con más de 10 años de experiencia en el área. Con visitas semanales al proyecto y el coaching necesario para los inspectores de supervisión.

Uno o más (según necesidad solicitada por el propietario) Inspectores de Supervisión de Construcción y Estructural en campo con experiencia de al menos 5 años en una de las especialidades arriba detalladas que conforman el perfil de la empresa.

Alcances generales

El jefe de Supervisión de Construcción y Estructural de la empresa Subcontratada, proveerá los Inspectores Supervisores de campo con presencia a tiempo completo, los cuales deberán a su vez cumplir con los requisitos de supervisión especializada en estructuras como se explicó en el apartado anterior. La firma de empresa respaldará sus acciones y proveerá todos los insumos, utilería, computadoras, software y todo lo necesario para el ejercicio de las funciones de campo de la empresa; así como también se encargará de cubrir los costos logísticos y administrativos de su personal en cuanto a viáticos, combustibles, movilidad, estadía, etc. Deberá presentar un primer informe de campaña geotécnica inicial, el cual servirá como referencia y seguimiento de campo.

Responsabilidades del jefe de Supervisión de Construcción y Estructural

Las siguientes actividades no deben limitar las acciones de la empresa acorde a su experiencia en el rubro para lograr un excelente resultado de los servicios, por lo que puede aportar valor con su desempeño a las siguientes acciones mínimas:

1. Proveer los insumos técnicos necesarios a los inspectores de supervisión para el correcto ejercicio de sus labores de campo.
2. Dar seguimiento a la campaña geotécnica inicial y adecuarla a los resultados en el proceso, cuando sea necesario y justificado.
3. Dar seguimiento administrativo al recurso humano delegado por la empresa de modo de cubrir las necesidades de presencia en campo de los inspectores en el horario que se necesite por parte de la empresa Constructora Contratista. Debiendo apegarse al horario y programación por ellos establecida. Toda asistencia de campo debe ser respaldada por el Ingeniero de Proyectos quien delegará la persona de control de asistencia a quien corresponda.
4. Asegurar el suministro de papelería, equipos de computación, programas y demás tareas administrativas para el correcto desempeño de las labores de inspectores de campo.
5. Prever necesidades de puntos de control obligatorios, preparatorias, incidencias de calidad que deban

ser observadas por sus inspectores de campo.

6. Prever y recomendar correctos procedimientos y pruebas técnicas de suelos para cimentaciones.
7. Proponer formatos de preparatorias al Propietario.
8. Firmar informe ejecutivo mensual como máxima autoridad a cargo de la Supervisión en este rubro en la organización de construcción del proyecto.
9. Revisar y dar recomendaciones de las tendencias de resultados de materiales provistas por laboratorio subcontratado por La Propietaria.
10. Solicitar y prever pruebas especializadas para suelos y materiales.
11. Proveer soluciones de consultoría menor por bitácora, es decir, aquellos que no impliquen una reconceptualización de modelos estructurales.
12. Revisar y compatibilizar interferencias que existan con otras disciplinas para el correcto desempeño estructural de las obras supervisadas. Proveyendo de ser necesario soluciones de consultoría menor; si no fuese posible, dará seguimiento con el Diseñador contratado por la Propietaria hasta cerrar el caso y que las obras no se detengan por falta de solución constructiva.

Responsabilidades de los Inspectores de Supervisión de Construcción y Estructural

1. Supervisión del proceso constructivo en horarios que estén acorde a las necesidades del constructor para lograr avance en las metas de proyecto. Las verificaciones del proceso constructivo no deben limitarse a una sola acción, sino al conjunto de acciones necesarias para la correcta construcción de la obra. Es decir, logrando identificar de la generalidad todo lo necesario para que la construcción se desarrolle de manera integral, en el tiempo correcto y con la seguridad estructural certificada, aun de los implementos utilizados para la construcción, ya sean andamios, formaletas, sujetadores, logística constructiva, entre otras. Participará, aunque no limitadamente a ello, de las siguientes actividades como mínimo:
    a. Revisión de preparatorias preparadas por el contratista
    b. Verificación del desarrollo del proyecto acorde a planos
    c. Revisión y aprobación de submitals y planos taller
    d. Revisión de armados estructurales y plantillas en obra de banco
    e. Revisión y aprobación de planos de como construido
    f. Revisión del plan logístico y programa de la construcción
    g. Prever según su experiencia que las obras tengan una correcta coordinación para cumplimiento de metas y avances de acuerdo al programa.
2. Participación en reuniones de seguimiento entre el Propietario y Contratista a cargo de la construcción.
3. Reportar y firmar en bitácora el seguimiento respectivo del proyecto
4. Seguimiento a las pruebas técnicas de suelos y materiales solicitadas por la Jefatura de Supervisión
5. Revisión de correctos trazos topográficos de la superestructura
6. Reportar por medios digitales inmediatos cualquier acción correctiva necesaria al Constructor Contratista y La Propietaria para tomar las medidas y/o acuerdos necesarios
7. Realizar informe ejecutivo mensual con un resumen fotográfico de las obras.
8. Conocer a detalle los alcances de obra del Contratista Constructor
9. Revisar y aprobar toda obra adicional no incluida en el contrato y categorizada como Orden de Cambio.
10. Revisar y aprobar estimaciones de avance obra de la empresa Contratista Constructora.
11. Revisar y compatibilizar interferencias que existan con otras disciplinas para el correcto desempeño estructural de las obras supervisadas, tanto de los planos como de los procesos constructivos y sus elementos característicos (excavaciones, andamios, formaletas, etc.) que interrumpan el buen

desarrollo de las obras. Solicitando de ser necesario la acción de la Jefatura para proveer de soluciones de consultoría menor; si no fuese posible dará seguimiento con el Diseñador e Ingeniero de Proyectos Senior hasta cerrar el caso y que las obras no se detengan por falta de solución constructiva.

Participación en la campaña geotécnica

El Supervisor deberá establecer junto al laboratorio de Suelos Subcontratado el tratamiento de los suelos bajos las fundaciones de las diferentes edificaciones del proyecto. La duración de los aspectos acá detallados debe estar acorde a las necesidades del proyecto en su desarrollo y deben ser parte de los aportes de la firma tanto por el personal a cargo desde la jefatura hasta los inspectores, como del resto de experiencia acumulada de la empresa.

Revisión documental de diseño y especificaciones del proyecto

El objetivo de este alcance es revisar y aprobar los submittals relacionados a la obra estructural presentados por el Constructor durante la etapa PRE-CONSTRUCCIÓN. La duración de los aspectos acá detallados debe estar acorde a las necesidades del proyecto, tanto previo al inicio como en su desarrollo y deben ser parte de los aportes de la firma tanto por el personal a cargo desde la jefatura hasta los inspectores, como del resto de experiencia acumulada de la empresa.

Alcances de estos servicios

Implica, pero no limita a los siguientes aspectos:

1. Revisión de planos constructivos
2. Revisión de Submitals
3. Revisión de especificaciones técnicas
4. Revisión de interferencias
5. Proveer observaciones a la propietaria de cada elemento observado y dar seguimiento uno a uno a sus respuestas para el correcto desarrollo de las obras
6. Revisión de programa constructivo y logística de construcción.

XIII. CUSTODIA Y ADMIN. DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

Dada la naturaleza del activo a titularizar no se entregará en custodia, ya que una vez construido el Torre de Apartamentos Torre Ambar II, este será entregado en administración de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Torre Ambar II.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización a la sociedad INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., en adelante el Administrador, el inmueble que conforma el Fondo de Titularización antes mencionado, el cual ha quedado debidamente descrito en el contrato de Permuta y de comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada se entenderá referida a la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización. Más información sobre el Administrador del activo titularizado se describe en el apartado XIV de este prospecto.

Para la administración de los activos titularizados se contemplarán las siguientes políticas y lineamientos:

1. Política de reinversión en inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del proyecto Torre Ambar II, previa autorización de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de Valores correspondiente. Cabe mencionar que, de conformidad con el artículo 16 de las Normas Técnicas para la Autorización y Registro de Emisores y Emisiones de Valores de Oferta Pública (NRP-10), toda modificación a las características de la emisión de valores de titularización deberá ser autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero.

2. Condiciones para la administración del activo titularizado: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá, contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización del inmueble y otros activos de Fondo de Titularización. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Sociedad Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Sociedad Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato.

   La administración incluye la facultad del administrador de ejercer las labores siguientes: i) gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el proyecto inmobiliario; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; vi) realizar

contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformaran el proyecto inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada uno de ellas.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los activos titularizados en general: Los activos que componen el Fondo de Titularización podrán ser administrados directamente por Atlántida Titularizadora, S.A. o administrados por un tercero, en la forma que más adelante se detallará, estando facultada para contratar a terceros para el ejercicio de algunas de sus facultades, según lo regula el articulo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles, de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá de seleccionar a un comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del inmueble. La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo. El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización, a través de la venta de las unidades habitacionales que desarrollara el proyecto de Construcción y cualquier otro ingreso que estuviera facultado para percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá de aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización

4. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación, realización de reintegros y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción del proyecto Torre Ambar II y en cualquier fase de construcción posterior, así como también para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.

   La Titularizadora establecerá los criterios generales para la contratación de profesionales que presten servicios al Fondo, considerando el requerimiento de rendición de cuentas sobre sus actuaciones, así como la gestión de eventuales conflictos de interés de conformidad a sus políticas internas.

5. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador del inmueble cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.

6. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las

garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

XIV. OTROS SERVICIOS

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, contará con los siguientes servicios:

Auditores externos:

Nombre:	Monroy y Asociados de Responsabilidad Limitada
Dirección:	Edificio Insigne, Av. Las Magnolias, San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2523-5394
No. Registro CVPCPA:	2087
Asiento Registral SSF:	AE–0003–2020
Página web:	https://mya.com.sv
Correo Electrónico:	info@mya.com.sv

Perito Valuador de Inmueble

Nombre:	Yanira Marithza Meléndez Aguirre
Dirección:	Bulevar La Sultana, Pasaje Monelca #5-F, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono:	+503 2243-4998
Correo electrónico:	valdicon@hotmail.com

Asesores Legales

Nombre:	Cesar Eduardo Vázquez Gómez
Dirección:	Final 67 Avenida Sur, Pasaje Carbonell, #29 Col. Roma, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A
Contactos:	+503 7888-4351
Correo electrónico:	Vasquez.legalcorp@gmail.com

Clasificadora de Riesgo

Nombre:	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Sociedad Clasificadora de Riesgo
Dirección:	Edificio Avante, Nivel 7, Local #7-05, Urbanización Madre Selva, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
Contactos:	+503 2243-7419
Página web:	https://ratingspcr.com.mx/ww2/el-salvador/
Correo electrónico:	contactopcrelsalvador@ratingspcr.com

Comercializadora

Nombre:	INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V.
Dirección:	Calle Lib 12 S, Finca el Matazano, proyecto Portales del Bosque contiguo a Quintas de Santa Elena. Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
Contactos:	+503 7039 8947
Página web:	https://www.inversionesbriko.com/
Correo electrónico:	ventas@inversionesbriko.com

Administradora

Nombre:	INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V.
Dirección:	Calle Lib 12 S, Finca el Matazano, proyecto Portales del Bosque contiguo a Quintas de Santa Elena. Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
Contactos:	+503 7039 8947
Página web:	https://www.inversionesbriko.com/
Correo electrónico:	ventas@inversionesbriko.com

XV. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 son los siguientes:

1. Riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos

Riesgo legal y regulatorio

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de estos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

Riesgo sistémico

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros).

Este riesgo puede manifestarse a través de desaceleraciones económicas, crisis financieras, incrementos generalizados en las tasas de interés, presiones inflacionarias, restricciones en el acceso al crédito, cambios en las políticas públicas o choques externos. La ocurrencia de estos eventos podría impactar negativamente los costos de construcción, la capacidad de pago y decisión de compra de los potenciales adquirentes, la velocidad de comercialización de los apartamentos y los precios de venta, afectando la generación de flujos de efectivo del proyecto y, en consecuencia, la rentabilidad y el valor de la inversión. Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de operación no ocurran como se ha estimado. Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Asimismo, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (2) la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

Riesgo de siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión puede verse afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante.

De igual forma, la Titularizadora realizará el análisis por un Perito Valuador, y mantendrá un control de los resultados de los avalúos realizados por los peritos, esto con una periodicidad anual o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas, tal y como lo expresa el artículo 14 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20).

Riesgo de ubicación del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros. La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo en seguridad en obras

Es el riesgo de seguridad asociado a la ejecución de las obras durante la etapa de construcción del proyecto, el cual comprende la posibilidad de que ocurran accidentes o incidentes laborales que involucren a empleados de los contratistas y/o proveedores contratados para el desarrollo del proyecto. Dichos eventos pueden derivarse, entre otros, de caídas al mismo o a distinto nivel, caída de objetos por desplome o manipulación, choques contra objetos móviles, riesgos ergonómicos, exposición a agentes químicos y demás riesgos inherentes a las actividades de construcción.

La materialización de este riesgo podría dar lugar a interrupciones parciales o totales de las obras, ya sea por suspensión de actividades, investigaciones administrativas, requerimientos regulatorios, reclamos laborales o daños a la infraestructura en construcción. Como consecuencia, podrían generarse incrementos en los plazos de ejecución y en los costos del proyecto, afectando el cronograma previsto para la finalización de las obras y la posterior etapa operativa. Lo anterior podría reducir la capacidad del Fondo de Titularización para generar los flujos de ingresos proyectados, lo que eventualmente se traduciría en una disminución de la rentabilidad esperada y/o del valor de la inversión, e incluso en la pérdida total o parcial de la misma.

Mitigación: Con el propósito de mitigar este riesgo, el Fondo de Titularización ha contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción durante la etapa de desarrollo del proyecto, los cuales brindan cobertura financiera frente a eventos que afecten la obra. Adicionalmente, una vez concluida la etapa constructiva y durante la fase operativa o post–construcción, se contará con un seguro contra todo riesgo incendio, que cubre posibles daños a los apartamentos y amenidades del proyecto.

Asimismo, el Fondo cuenta con un Supervisor de obra con amplia experiencia técnica, encargado de monitorear, controlar y verificar la adecuada gestión de los riesgos operativos, incluyendo el cumplimiento de las normas de seguridad industrial y salud ocupacional por parte de los contratistas y proveedores, contribuyendo así a reducir la probabilidad y el impacto de eventos adversos durante la ejecución del proyecto.

Riesgo Ambiental

Es el riesgo derivado de potenciales afectaciones al entorno durante la etapa de construcción del proyecto, las cuales podrían generar impactos negativos sobre los ecosistemas, los recursos naturales y la comunidad donde se localiza el inmueble. Entre dichos impactos se incluyen, entre otros, el agotamiento o uso intensivo de recursos hídricos, la pérdida de biodiversidad, la generación de residuos sólidos, la contaminación química, así como posibles efectos adversos para la salud humana, tales como la emisión de polvo, vibraciones y ruido hacia las zonas aledañas, además de impactos temporales en el tráfico vehicular del área. La materialización de este riesgo podría afectar la inversión, en la medida en que un deterioro ambiental, restricciones normativas o conflictos comunitarios en la zona del proyecto podrían generar retrasos en la ejecución de las obras, mayores costos asociados al cumplimiento de permisos ambientales y una disminución en la rentabilidad y/o en el valor de la inversión.

Mitigación: La adecuada gestión de este riesgo se sustenta en los permisos y autorizaciones ambientales obtenidos, así como en los estudios de mercado, estudios de factibilidad y demás análisis técnicos, los cuales permiten concluir que la localización del proyecto es ambientalmente viable y adecuada para su desarrollo conforme a la normativa aplicable.

Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el proyecto no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos preaprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Mitigación: se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender las

unidades debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores que se esperan para dichas unidades, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si se imposibilita o atrasa su comercialización, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

Riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles

Este riesgo se refiere a la posible degeneración, desgaste o deterioro gradual de los inmuebles que formen parte del Fondo de Titularización, así como a la eventual necesidad de realizar adecuaciones, ampliaciones o mejoras para asegurar su adecuado funcionamiento operativo y mantener su competitividad en el mercado. La materialización de este riesgo podría implicar costos adicionales de inversión y mantenimiento, lo cual podría afectar negativamente la rentabilidad del Fondo.

No obstante, a la fecha de emisión, este riesgo no resulta aplicable, dado que el Fondo de Titularización tiene como objeto la construcción de 1 torre de apartamentos sobre un terreno en el cual actualmente no existen inmuebles edificados, por lo que no se presentan activos susceptibles de deterioro ni requerimientos inmediatos de adecuaciones o ampliaciones.

Mitigación: Una vez finalizada la etapa de construcción y durante la fase operativa/comercialización del proyecto, el Fondo de Titularización implementará medidas orientadas a minimizar este riesgo, las cuales incluyen la realización de revisiones periódicas del estado físico de las edificaciones, así como la adopción de planes de mantenimiento preventivo y correctivo, con el propósito de preservar el valor de los inmuebles y prolongar su vida útil.

Riesgo de precio

Se refiere a la posibilidad de que los precios de venta proyectados para los apartamentos del proyecto en construcción difieran de los valores inicialmente estimados, como consecuencia de condiciones adversas en el mercado inmobiliario, variaciones en la oferta y demanda, cambios en el comportamiento de los compradores y factores macroeconómicos tales como niveles de inflación, variaciones en las tasas de interés y condiciones generales de financiamiento. En el ámbito de un Fondo de Titularización de Inmuebles, dichas variaciones pueden impactar directamente la capacidad del proyecto para generar los flujos de efectivo esperados, afectando el cumplimiento de los pagos a los inversionistas, así como el valor de los activos titularizados y la rentabilidad prevista del proyecto.

Este riesgo, inherente al negocio inmobiliario y asumido por el inversionista, será mitigado mediante la comercialización del proyecto a través de una empresa con amplia experiencia en el sector inmobiliario, orientada a fortalecer la relación con los clientes y a implementar estrategias comerciales acordes con las condiciones del mercado. Adicionalmente, la Titularizadora y la comercializadora mantendrán un diagnóstico

permanente del desempeño comercial y de las oportunidades del mercado, con el fin de ajustar la propuesta de valor, actualizar las proyecciones de precios y demanda, e identificar oportunamente tendencias que puedan afectar los niveles de venta. Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos, estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, proporcionan criterios técnicos y de especialistas independientes que contribuyen a la toma de decisiones y al diseño de estrategias comerciales alineadas con el mercado objetivo.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos relacionados al originador y su sector económico

El riesgo del Originador se encuentra vinculado al riesgo propio del sector económico al que pertenece, el cual, en el presente caso, corresponde al sector inmobiliario. Dicho riesgo se asocia principalmente a la posible dificultad para encontrar compradores para los inmuebles, situación que podría verse influenciada por condiciones adversas del mercado, cambios en la demanda o factores macroeconómicos. No obstante, el riesgo operativo propio del Originador no compromete al Fondo de Titularización, en la medida en que su participación se limita a la transferencia de los activos al Fondo, una vez realizada la cesión correspondiente.

3. Riesgos de la Emisión

Riesgo de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus títulos de participación en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo con su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

4. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión.

Riesgo de posibles incumplimientos

Corresponde al riesgo asociado principalmente al incumplimiento de parte de las contrapartes relacionadas con los contratos utilizados en el proceso de titularización. Los contratos deberán considerar el riesgo legal de

malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Atlántida Titularizadora de conformidad con las políticas generales del Grupo Atlántida, se centrará especialmente en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero y de activos de conformidad con la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador y marco regulatorio aplicable

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración, entre otros).

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación con los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Atlántida Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes.

Riesgo reputacional

Se entiende como la posibilidad de incurrir en pérdidas económicas o afectaciones operativas derivadas del deterioro de la imagen, prestigio o percepción pública de la entidad, como consecuencia de la no concreción de oportunidades de negocio, deficiencias en la capacitación del personal clave, fraudes, errores en la ejecución de operaciones o fallas en los procesos internos. La materialización de este riesgo podría impactar negativamente la confianza de los inversionistas, clientes y demás partes interesadas, afectando la comercialización del proyecto, la generación de ingresos y, en última instancia, la rentabilidad y continuidad del Fondo.

Mitigación: la Sociedad Administradora cuenta con mecanismos de monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos, así como con una adecuada segregación de funciones entre las líneas operativas y de negocio, con el fin de prevenir errores, irregularidades o conflictos de interés. Adicionalmente, la Titularizadora promueve una cultura organizacional orientada a la prevención de riesgos y al cumplimiento normativo, apoyada en un Plan Anual de Capacitación del personal en materias de riesgos y gestión de recursos, así como en la implementación y divulgación de políticas, procedimientos y controles internos que contribuyen al adecuado desarrollo del proyecto y a la correcta ejecución del proceso de comercialización de los apartamentos.

XVI. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATING, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATING, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "**NIVEL DOS**" según sesión de su Comité de Clasificación de Riesgo No. 52/2026 del 2 de marzo de 2026 y con información financiera no auditada al 30 de junio de 2025, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el **Anexo 11** del presente Prospecto.

XVII. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE, Oficina número 602, local 7, Av. Las Magnolias #206, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono	+503 2566-6000 y 2524-5893 (Ext. 700).
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Nombramiento	La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. en acta JD-01/2026 de fecha 16 de enero de 2026, ha ratificado el nombramiento de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver **Anexo 10** de este prospecto.

Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., no tiene relación relevante de propiedad o comercial con la sociedad Titularizadora ni ninguno de los participantes del proceso.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades:

1) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIATBRK01, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
2) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
3) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;
4) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;
5) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización;
6) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y
7) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes:

1. Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
   1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
   1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
   1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;
2. Responder administrativa y judicialmente por sus actos u omisiones;
3. Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;
4. Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;
5. Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;
6. Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;
7. Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
   7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:
      7.1.1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización;
      7.1.2. Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;
      7.1.3. Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
   7.2. Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
      7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos

sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

7.2.2. Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;

7.2.3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;

7.3. Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv; y,

7.4. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;

8. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;
9. Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;
10. Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;
11. Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;
12. Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;
13. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;
14. Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y
15. Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

Derechos de los Tenedores de Valores

Conforme al artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

h. Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.
i. Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra, el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.
j. Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
k. Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
l. Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso de que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
m. Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

Junta General de Tenedores de Valores

El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula:

1. **Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias;**

2. **Junta General Ordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:**

   2.1. El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores;

   2.2. Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y

   2.3. Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

3. Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

3.1. El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordará la Junta General Extraordinaria de Tenedores;

3.2. Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

3.3. Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

3.4. Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

3.5. En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

3.6. La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;

3.7. Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

4. Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.

Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización.

XVIII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES

Conforme se establece en el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador.

Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos. Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos.

Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos.

La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades.

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes. En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la retención por el pago o acreditación de utilidades se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos. Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

XIX. COSTOS Y GASTOS

Las comisiones y emolumentos relacionados con el proceso de titularización y la administración han sido determinados con base en las ofertas de servicios aceptadas por la titularizadora, mostrándose a continuación las generalidades:

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.500%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.125%
Costos Iniciales sobre el Monto de emisión	
Comisión por Estructuración Atlántida Titularizadora[1]	1.250%
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores)[2]	0.03000%
CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.0010%
Costos Iniciales Fijos	
Inscripción de emisión en BVES	$0.00
Trámites de Inscripción de la emisión – Casa de Corredores de Bolsa	$5,000.00
Presentación de solicitud de inscripción de la emisión en BVES – Casa de Corredores de Bolsa	$2,500.00
Asiento registral de la emisión ante SSF[3]	$0.00
Servicios legales y Notariales[4]	$10,000.00
Estudio Técnico de Factibilidad (Incluye IVA)	$32,205.00
Perito Valuador de los Activos[5]	$1,450.00
Papelería y Comercialización	$2,400.00
Costos Periódicos (anuales)	
Clasificaciones de Riesgo	$12,000.00
Inscripción/Renovación BVES	$600.00
Auditor Externo y Fiscal Propietario	$3,500.00
Representante de Tenedores	$12,000.00
Comisión por Administración Atlántida Titularizadora[6]	0.700%
Comisionista	3.00%

[1] Calculado sobre el valor de la estructuración.
[2] Con un monto máximo de US$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.
[3] De conformidad con actualización en sesión de Consejo Directivo de la Superintedencia del Sistema Financiero No. CD-57/2025, de fecha 07 de noviembre de 2025, el Asiento Registral de Emisiones de Valores tiene un costo de $0.00.
[4] Pagadera al momento de la colocación.
[5] Monto total prorrateado mensualmente durante toda la vida de la emisión.
[6] La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US$5,000.00 mensuales.

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: i) Servicios de Custodia: será cero punto cero cero cero ochenta por ciento (0.00080%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; ii) Deposito Inicial de Documentos: un único pago de cero punto cero cero cero cinco por ciento (0.0005%) del valor de los contratos: iii) Retiro de Documentos: un único pago de cero punto cero cero cincuenta (0.0050%) del valor de los contratos; iv) Inscripción del Participante: un único pago de hasta doscientos dólares de los Estados Unidos de América ($200.00) v) Constancias, Certificaciones y Estados de Cuenta Adicionales: Un pago mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América; vi) Comisión sobre Pago de Dividendos: Un pago de hasta cero punto cero cuarenta y ocho por ciento (0.048%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de CEDEVAL, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión y como remuneración por las funciones que llevará a cabo LA COMISIONISTA, LA TITULARIZADORA actuando como administradora del Fondo de Titularización pagará la remuneración pactada del TRES POR CIENTO, el cual podrá ser modificado de tiempo a tiempo, de común acuerdo y por escrito, entre LA TITULARIZADORA Y LA COMISIONISTA. Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de Atlántida Titularizadora, S.A., mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Las actividades realizadas por PMO El Salvador, S.A. de C.V., en su calidad de supervisor de obra, y por NABLA, S.A. de C.V., como sociedad constructora, devengarán una comisión que será determinada en los contratos correspondientes y en el Contrato de Titularización, con cargo al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar prudencialmente y siempre bajo los parámetros del mercado, las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, este no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por Atlántida Titularizadora, S.A. a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

xx. ANEXOS

XXI. Anexo 1: Características Generales del Proyecto

B R I K O – T O R R E Á M B A R 2



Distrito de Nuevo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de La Libertad

Republica de El Salvador

B R I K O – T O R R E Á M B A R 2

Nueva Cuscatlán – El Salvador

MEMORIA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Datos del propietario: INVERSIONES BRIKO, S.A. DE C.V.

Ubicación: Porción Ambar 2, segregada de Fincas Rusticas Denominadas: Buenos Aires, Las Esmeraldas, y Suiza



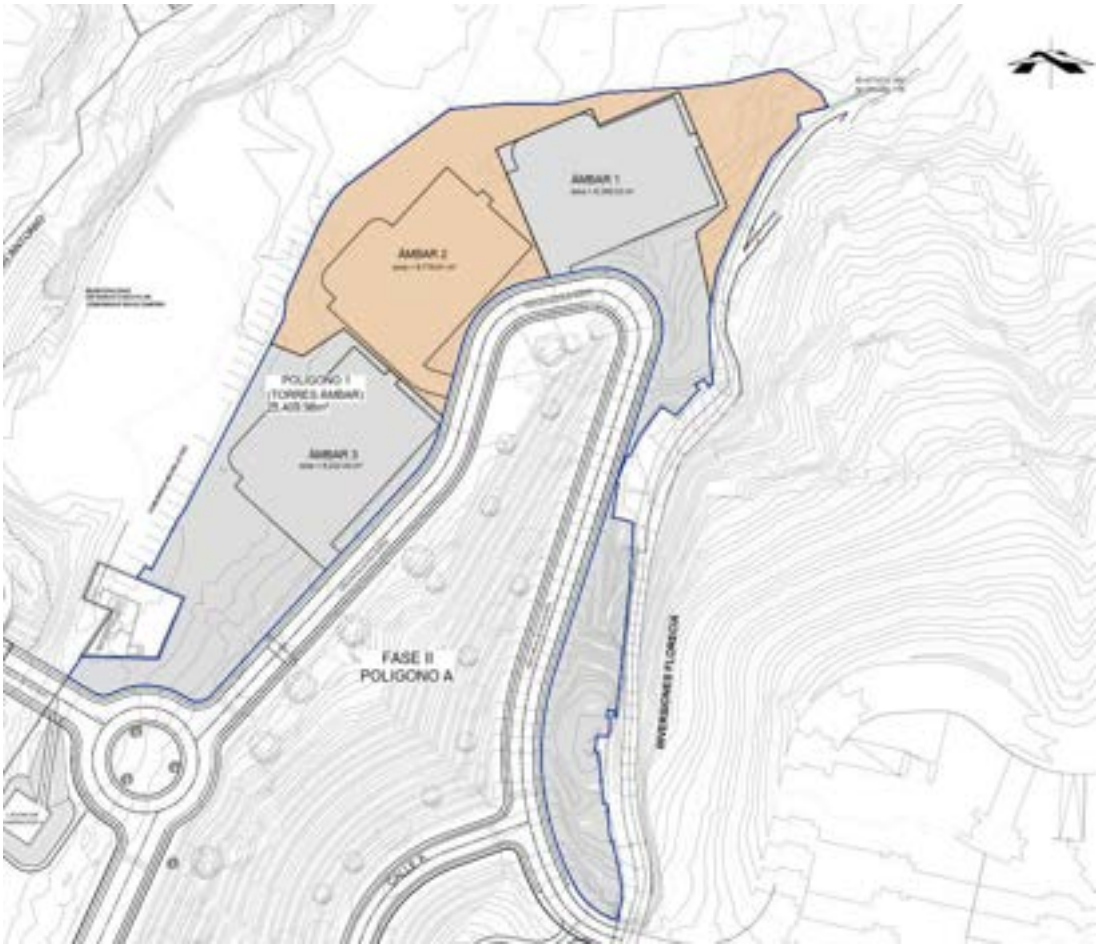


CONDOMINIO DE APARTAMENTOS AMBAR 2

El condominio Ambar 2 será sometido al régimen de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamientos, regulado por la Ley de Propiedad Inmobiliaria Por Pisos y Apartamentos y contará con un solo reglamento de administración que regulará la convivencia al interior del mismo.

El proyecto contará con un acceso por medio de la LIB-12S, Su acceso se proyecta sobre la calle de Acceso a Polígono A, del proyecto Kalamanda polígono A.

El Condominio de apartamentos Ambar 2, contendrá Áreas Privativas conformadas únicamente por los 154 apartamentos, áreas de estacionamiento y bodegas; el resto lo conforman áreas comunes, como son las áreas de circulaciones verticales y horizontales, sala de playroom, gimnasio, salón de usos múltiples, área de lounge y áreas de estar exteriores; tal y como lo establece la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos.





Área impermeable

Área permeable

CUADRO DE AREAS TORRE AMBAR 2			
Descripción	Area (m2)	Area (v²)	%
Area permeable	5,326.23 m²	7,620.77 v²	60.67%
Area impermeable	3,452.38 m²	4,939.67 v²	39.33%
TOTAL	8,778.61 m²	12,560.44 v²	100.00%

Emplazamiento:



Colindancias inmediatas:

- **Norte:** Casco urbano de Nuevo Cuscatlan
- **Sur:** Calle Circunvalación Norte.
- **Este:** 3ª. Avenida Norte
- **este:** Cancha Municipal de Nuevo Cuscatlán

Superficie: El área del polígono es de 8,778.61 metros cuadrados.

Coordenadas UTM: Zona 16P

Coordenada Este 254692.41 m E

Coordenada 1509699.77 m N

Coordenadas GTM: Latitud 13°38'44.88"N

Longitud 89°16'3.36"O

Metros sobre el nivel del mar: 889.00 msnm

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

Tipología de la edificación: El edificio está destinado a uso residencial (apartamentos) y estacionamiento.

Concepto general: Para la propuesta arquitectónica se propone un diseño de vivienda vertical donde la optimización del espacio interior es fundamental, teniendo un juego de volúmenes en fachada logrado por los salientes de los balcones de cada apartamento, el juego de colores en fachada y texturas ayudan a enfatizar de mejor manera los volúmenes exteriores. se dispone de apartamentos de 1, 2 y 3 habitaciones con la posibilidad de apartamentos Flex donde se pueda tener un estudio.

Todos los niveles de apartamento cuentan con acceso a 2 bloques de escaleras de emergencia situadas a cada extremo de la torre y 3 elevadores. El edificio se compone de 3 niveles de parqueos, 13 niveles de apartamentos y 1 nivel de amenidades.

Distribución de áreas:

Parqueos: Se cuenta con 3 niveles de parqueos, en el nivel p1 de parqueos se cuenta con los parqueos de visita.

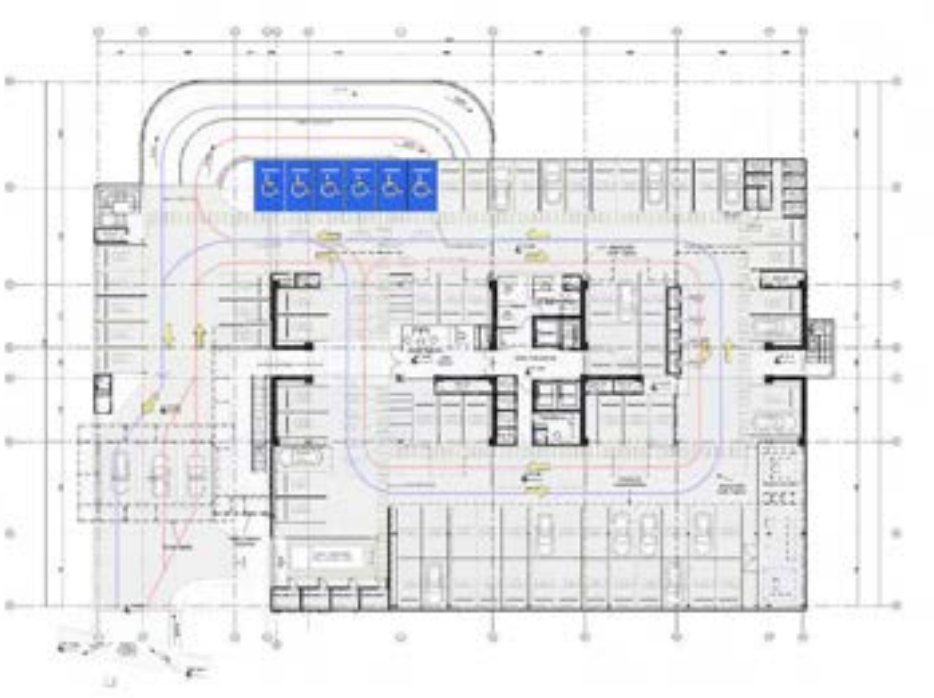


Figura 2: Planta de distribución arquitectónica P1 parqueos

Niveles de apartamentos: Se cuenta con 13 niveles de apartamentos, Se dispone de 12 tipologías de apartamentos del tipo A – L, del M – P que son variaciones por terrazas o balcones más grandes en área y si fuera requerido bajo pedido un apartamento tipo J modificado para personas con capacidades reducidas, de 1, 2 y 3 habitaciones y la posibilidad de apartamentos Flex, donde una de

las habitaciones es destinada a estudio. El proyecto cuenta con 154 apartamentos con la configuración que se muestra en la tabla siguiente:

	TIPOLOGIA APARTAMENTOS						
AMBAR 2	1 hab	1 hab + flex	2 hab	3 hab			
NIVEL 1	8	4	2		14		
NIVEL 2	8	4	2		14		
NIVEL 3	8	4	2		14		
NIVEL 4	8	4	2		14		
NIVEL 5	8	4	2		14		
NIVEL 6	8	4	2		14		
NIVEL 7			6	4	10		
NIVEL 8			6	4	10		
NIVEL 9			6	4	10		
NIVEL 10			6	4	10		
NIVEL 11			10		10		
NIVEL 12			10		10		
NIVEL 13			10		10		
	48	24	66	16	154		
plazas parqueo	1	1	2	2	0.33		
	48	24	132	32	52	288	
						288	disponibles
						0	libres



Figura 3: Planta de distribución arquitectónica Nivel 2 apartamentos

Nota: Imagen únicamente de referencia arquitectónica

Nivel de amenidades: En el nivel 14 se encuentran las amenidades del edificio. Cuenta con una sala de playroom, un área de gimnasio, un salón de usos múltiples, un área de lounge y áreas de estar exteriores. El salón de usos múltiples puede dividirse en dos ambientes independientes para eventos pequeños familiares con capacidad restringida y área de terraza al aire libre.



Figura 4: Planta de distribución arquitectónica Nivel 14 amenidades

Áreas de construcción: El edificio tiene **14,965.00 metros cuadrados** de construcción en niveles de apartamentos (N1-N13) Y nivel de amenidades (N14), y **8,178 metros cuadrados** en niveles de parqueos sumando un total de **23,143.00 metros cuadrados** de construcción.

AREA CONSTRUCCIÓN P3 - N14 Amenidades		
NIVEL	**USO**	**ÁREA**
N1	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N2	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N3	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N4	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N5	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N6	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N7	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N8	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N9	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N10	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N11	Aptos. 2 dormitorios	1,136.00 m²
N12	Aptos. 2 dormitorios	1,136.00 m²
N13	Aptos. 2 dormitorios	1,136.00 m²
N14	Amenidades	997.00 m²
P1- VISTAS	Parqueo de visitas y privado	1,818.00 m²
P2	Parqueo Privado	3,034.00 m²
P3	Parqueo Privado	3,326.00 m²
	TOTAL	23,143.00 m²

Figura 5: Tabla de áreas de construcción resumen del proyecto

AREA CONSTRUCCIÓN N1 - N14 Amenidades		
NIVEL	**USO**	**ÁREA**
N1	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N2	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N3	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N4	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N5	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N6	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex	1,048.00 m²
N7	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N8	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N9	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N10	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068.00 m²
N11	Aptos. 2 dormitorios	1,136.00 m²
N12	Aptos. 2 dormitorios	1,136.00 m²
N13	Aptos. 2 dormitorios	1,136.00 m²
N14	Amenidades	997.00 m²
	TOTAL	14,965.00 m²

Figura 6: Tabla de áreas de construcción niveles de apartamentos y amenidades

P1- VISTAS	Parqueo de visitas y privado	1,818.00 m²
P2	Parqueo Privado	3,034.00 m²
P3	Parqueo Privado	3,326.00 m²
	TOTAL	8,178.00 m²

Figura 7: Tabla de áreas de construcción niveles de parqueos

Plazas de parqueo: En el proyecto se cuenta con un total de **288 plazas** de parqueo en el proyecto. Siendo **51 plazas** de parqueo destinado a visitas por requerimiento y **237 plazas** para condómines. Además de contar con **11 plazas** de parqueo para motocicletas.

PLAZAS DE PARQUEOS PROPUESTA		
nivel	**NIVEL.**	**RECUENTO**
P1	P1 - VISITAS	51
P1	P1-PRIVADO	30
P2	P2-PRIVADO	102
P3	P3-PRIVADO	105
TOTAL PARQUEOS : 288		

Figura 8: Tabla de plazas de parqueos por nivel

AREA PARQUEO P1 No techada	
Nombre	Área
PARQUEO NO TECHADO	1246.05 m²
Total general	1246.05 m²

Figura 9: Tabla de plazas de parqueos por nivel

AREA PARQUEO P2 No techada	
Nombre	Área
RAMPA NO TECHADA	291.80 m²
Total general	291.80 m²

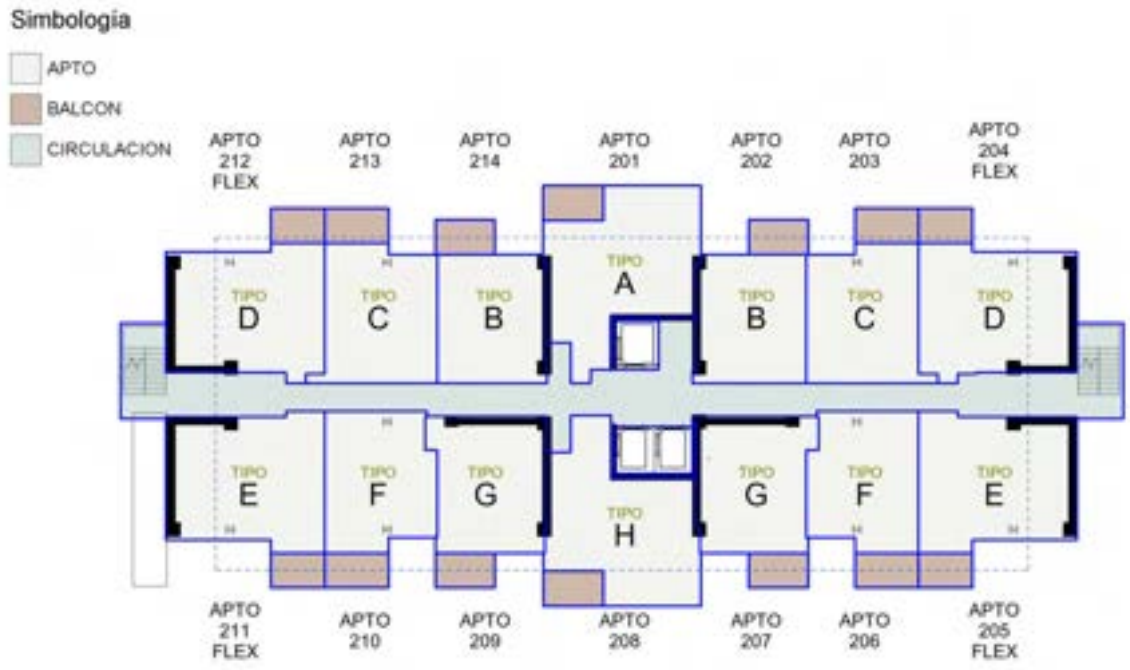
Figura 10: Tabla de plazas de parqueos por nivel

TIPOLOGÍA DE APARTAMENTOS

Ver distribución en hojas en serie TI100 Tipología Aptos.

TI100 TIPOLOGIA APTOS	
TI101	Apartamentos tipo A al D
TI102	Apartamentos tipo E al H
TI103	Apartamentos Tipo I al L
TI104	Apartamentos Tipo M al P
TI105	Apartamento Tipo J - Capacidades Reducidas

Apartamentos Tipo del nivel 1 al 6



AREA NIVEL 1		
Número	Nombre	Área
101	APTO	70.00 m²
101	BALCON	6.95 m²
		76.95 m²
102	APTO	46.69 m²
102	BALCON	6.80 m²
		53.49 m²
103	APTO	50.16 m²
103	BALCON	7.85 m²
		58.01 m²
FLEX 104	APTO	64.99 m²
104	BALCON	6.67 m²
		71.65 m²
FLEX 105	APTO	67.44 m²
105	BALCON	6.20 m²
		73.64 m²
106	APTO	48.51 m²
106	BALCON	7.30 m²
		55.81 m²
107	APTO	50.77 m²
107	BALCON	6.80 m²
		57.57 m²
108	APTO	68.29 m²
108	BALCON	6.90 m²
		75.19 m²

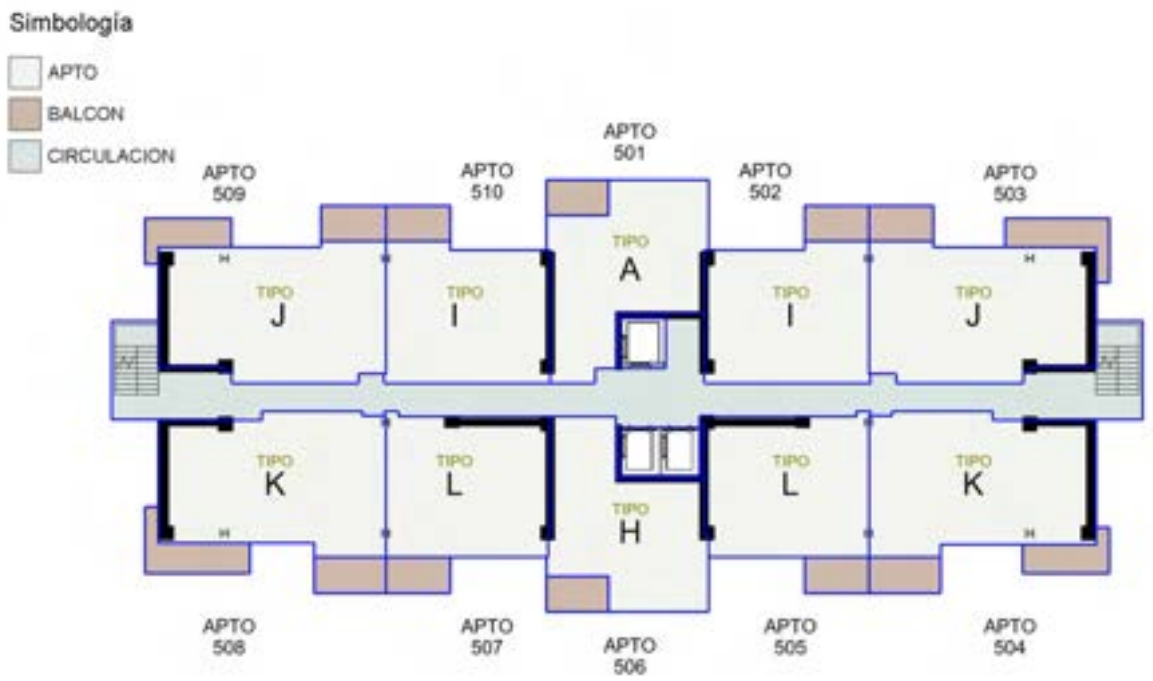
AREA NIVEL 1		
Número	Nombre	Área
109	APTO	50.73 m²
109	BALCON	6.80 m²
		57.53 m²
110	APTO	48.49 m²
110	BALCON	7.26 m²
		55.75 m²
FLEX 111	APTO	67.66 m²
111	BALCON	6.20 m²
		73.86 m²
FLEX 112	APTO	66.00 m²
112	BALCON	6.20 m²
		72.20 m²
113	APTO	50.21 m²
113	BALCON	7.30 m²
		57.51 m²
114	APTO	46.52 m²
114	BALCON	6.80 m²
		53.32 m²
N1	CIRCULACION	155.82 m²
		155.82 m²
Total general		1048.30 m²

Apartamentos Tipo del nivel 7 al 10



AREA NIVEL 7		
Número	Nombre	Área
701	APTO	72.64 m²
701	BALCON	6.95 m²
		79.59 m²
702	APTO	69.93 m²
702	BALCON	7.74 m²
		77.67 m²
703	APTO	93.46 m²
703	BALCON	34.08 m²
		127.54 m²
704	APTO	93.17 m²
704	BALCON	36.45 m²
		129.62 m²
705	APTO	69.99 m²
705	BALCON	7.92 m²
		77.91 m²
706	APTO	71.65 m²
706	BALCON	6.90 m²
		78.55 m²
707	APTO	69.99 m²
707	BALCON	7.92 m²
		77.91 m²
708	APTO	92.27 m²
708	BALCON	37.36 m²
		129.63 m²
709	APTO	93.36 m²
709	BALCON	34.08 m²
		127.44 m²
710	APTO	69.93 m²
710	BALCON	7.74 m²
		77.67 m²
N4	CIRCULACION	152.03 m²
		152.03 m²
Total general		1135.55 m²

Apartamentos Tipo del nivel 11 al 13



Área Nivel 10		
Número	Nombre	Área
1001	APTO	72.64 m²
1001	BALCON	6.95 m²
1001		79.59 m²
1002	APTO	69.93 m²
1002	BALCON	7.20 m²
1002		77.13 m²
1003	APTO	93.55 m²
1003	BALCON	10.74 m²
1003	BALCON	7.20 m²
1003		111.49 m²
FLEX 1004	APTO	67.44 m²
1004	BALCON	27.38 m²
1004		94.81 m²
1005	APTO	48.15 m²
1005	BALCON	15.49 m²
1005		63.64 m²
1006	APTO	50.77 m²
1006	BALCON	6.80 m²
1006		57.57 m²
FLEX 1007	APTO	68.29 m²
1007	BALCON	6.90 m²
1007		75.19 m²

Área Nivel 10		
Número	Nombre	Área
1008	APTO	50.73 m²
1008	BALCON	6.80 m²
1008		57.53 m²
1009	APTO	48.15 m²
1009	BALCON	15.49 m²
1009		63.64 m²
FLEX 1010	APTO	67.79 m²
1010	BALCON	27.30 m²
1010		95.09 m²
1011	APTO	93.46 m²
1011	BALCON	7.20 m²
1011	BALCON	8.39 m²
1011		109.05 m²
1012	APTO	69.93 m²
1012	BALCON	7.20 m²
1012		77.13 m²
N10	CIRCULACION	152.52 m²
N10		152.52 m²
Total general		1114.38 m²

Apartamento 1 habitación

Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con Wolking Closet y servicio sanitario completo. También tiene un área de balcón exterior.



Figura 11 : Distribución arquitectónica apartamento 1 habitación

Apartamento 2 habitaciones

Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con walking closet y servicio sanitario completo y una habitación secundaria y baño compartido. También cuenta con un área de balcón exterior.



Figura 12: Distribución arquitectónica apartamento 2 habitaciones

Apartamento 2 habitaciones Flex

Es una variación de apartamentos de 2 habitaciones. Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con walking closet y servicio sanitario completo y una habitación secundaria que puede ser para un dormitorio secundario o para un área de estudio. A diferencia de los apartamentos de 2 habitaciones, este únicamente cuenta con 1 servicio sanitario completo. También cuenta con un área de balcón exterior.



Figura 13: Distribución arquitectónica apartamento 2 habitaciones flex

Apartamento 3 habitaciones

Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con walking closet y servicio sanitario completo, 2 habitaciones secundarias y un servicio sanitario completo compartido. También cuenta con 2 áreas de balcones exteriores.



Figura 14: Distribución arquitectónica apartamento 3 habitaciones

Apartamento Capacidades Reducidas 3 habitaciones

Este apartamento será construido bajo solicitud del cliente final, el diseño cumple según los lineamientos de la Norma Técnica Salvadoreña NTS 11.69.01:14, Accesibilidad al Medio Físico. Urbanismo y Arquitectura. Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con walking closet y servicio sanitario completo, 2 habitaciones secundarias, uno de ellos tiene cumple con las medidas para el radio de giro de una silla de ruedas y un servicio sanitario completo compartido que cumple con las dimensiones y especificaciones, barras y alturas necesarias. También cuenta con 2 áreas de balcones exteriores.



Figura 14: Distribución arquitectónica apartamento 3 habitaciones

PARTIDO ARQUITECTÓNICO POR NIVEL

Parqueo P3

- 57 bodegas
- 105 plazas de parqueo condómines
- Áreas de servicio
- Cuarto de máquinas
- 2 núcleos de escaleras
- Lobby (3 elevadores)

Parqueo P2

- 77 bodegas
- 102 plazas de parqueo condómines
- 2 núcleos de escaleras
- Lobby (3 elevadores)

Parqueo P1

- 23 bodegas
- 51 plazas de parqueo visitas
- 30 plazas de parqueo condómines
- 11 parqueos para motos
- 6 plazas de parqueo capacidades reducidas, se incluyen en la cantidad total de parqueo de visitas.
- Áreas de garita de ingreso y egreso
- 3 núcleos de escaleras, en este nivel convergen de niveles de parqueo y apartamentos.
- Cuarto Eléctrico
- Lobby (3 elevadores)
- Área de lobby de ingreso
- Área de monitoreo
- Área de administración
- Área de basurero y parqueo de camión de basura, cuenta como parqueo visitas.

Nivel 1 Apartamentos

- 8 apartamentos (1 habitación)
- 4 apartamentos (flex)
- 2 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 2 Apartamentos

- 8 apartamentos (1 habitación)
- 4 apartamentos (flex)
- 2 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 3 Apartamentos

- 8 apartamentos (1 habitación)
- 4 apartamentos (flex)
- 2 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 4 Apartamentos

- 8 apartamentos (1 habitación)
- 4 apartamentos (flex)
- 2 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 5 Apartamentos

- 8 apartamentos (1 habitación)
- 4 apartamentos (flex)
- 2 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 6 Apartamentos

- 8 apartamentos (1 habitación)
- 4 apartamentos (flex)
- 2 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 7 Apartamentos

- 4 apartamentos (3 habitaciones)
- 6 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 8 Apartamentos

- 4 apartamentos (3 habitaciones)
- 6 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 9 Apartamentos

- 4 apartamentos (3 habitaciones)
- 6 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 10 Apartamentos

- 10 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 11 Apartamentos

- 10 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 12 Apartamentos

- 10 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 13 Apartamentos

- 10 apartamentos (2 habitaciones)
- Pasillo + lobby (3 elevadores)
- 2 núcleos de escaleras
- Área de servicio/limpieza
- Área de basurero

Nivel 14 Amenidades

- Área de playroom
- Área de salón de usos múltiples
- Área de gimnasio
- Área de lounge
- Área de yoga
- Área de salones exteriores
- Área de churrasqueras
- Servicios sanitarios para mujeres
- Servicios sanitarios para hombres
- 3 salas de reunión
- Cuarto de limpieza
- Sala de espera

DESCRIPCIÓN GENERAL DE SERVICIOS

Acabados:

Los acabados exteriores se conformarán por una combinación de forro cerámico o porcelanato imitación madera y superficies con acabado cementico más pintura de alta calidad, ver planilla de acabados en la serie de planos.

Los acabados interiores constarán muros de mampostería en muros perimetrales entre apartamentos y muros tipo tabique de tabla yeso para los interiores, a los cuales se serán resanados, más revestimiento y pintura según las especificaciones del producto.

Desechos:

Todo el edificio contará con servicio de extracción de basura, teniendo un centro de acopio con clasificación de desechos en el sótano uno en el área de carga y descarga general del edificio.

Estructura:

El sistema estructural se clasifica como un **sistema de concreto reforzado**, dentro de la categoría **"Building Frame Systems"**, correspondiente a **marcos de concreto reforzado con paredes de relleno**.
Este sistema resistente está conformado por pórticos de concreto reforzado, integrados por vigas y columnas, los cuales constituyen el principal mecanismo de soporte de cargas verticales y laterales.

Agua Potable:

La edificación demanda la construcción de un sistema de abastecimiento de agua que con un sistema de almacenamiento, equipo de bombo, con presión constantes y caudal variable, con tubería a base de Hierro Galvanizado, Cloruro de Polivinilo, válvulas de control, macronmedición, mecanismos de anclaje anticipadores de onda.

El sistema será abastecido por medio de pozo profundo existente, propiedad de ANDA. Ver informe final del diseño de Agua Potable del proyecto.

Sistema Contra Incendios:

El edificio ha sido clasificado en su ocupación como estacionamientos y habitacional según la NFPA 101 Código de Seguridad Humana, el cual se compone de gabinetes contra incendio, con sistema de tuberías verticales y mangueras, extintores tipo ABC y Co2 para los cuartos eléctricos. Ver informe final del diseño hidráulico de la red contra incendios del proyecto.

Drenajes Aguas Negras:

La edificación demanda la construcción de un adecuado sistema de drenaje de aguas negras y conformado por tuberías de cloruro de polivinilo PVC y sus accesorios, cajas y pozos de inspección; los accesorios están incluidos en este sistema. La descarga de la edificación se realizará en la red de pozos existentes en el plan maestro frente al proyecto. Ver informe final del diseño Drenajes Aguas Negras del proyecto.

Drenajes Aguas Lluvia:

La descarga de aguas lluvias al sistema de drenajes de aguas lluvias contara con un sistema de detención general para el complejo. para cumplir con el requerimiento el impacto hidrológico controlado, por el cambio de uso y por la capacidad de infiltración de la zona de estudio. Ver informe final del diseño Drenajes Aguas Lluvias del proyecto.

Electricidad:

La conexión eléctrica a través del punto de comercialización ubicado y designado para el proyecto en el plan maestro más cercano para su distribución al cuarto eléctrico.

DESCRIPCION DE CARGA
Subtablero de Áreas comunes Normales (STF-COMUNES)
Tablero General de Emergencia (TGE)
Busway de apartamentos de Nivel 1 al Nivel 4
SUPRESOR DE 200KA

Ver Memoria de Cálculo en documentos adjuntos y planos de Instalación eléctrica.

Mitigación y protección a colindancias durante la obra:

Para la protección de las colindancias a momento de la ejecución de la obra, el proyecto implementara un cerramiento perimetral temporal, con diferentes materiales como lamina y muros perimetrales.

XXII. Anexo 2: Certificación Extractada del Inmueble

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202600014497

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30363428-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8778.6 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION AMBAR 2, SEGREGADA DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS: BUENOS AIRES, LA ESMERALDA, Y SUIZA, correspondiente a la ubicación geográfica de NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 2,500,000.00 Dólares, equivalentes a 21,875,000.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), un interés de hipoteca ABIERTA, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 25/07/2025, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario AVILES VENTURA, KARLA SOFIA. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 30363428-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Brenda Abigail Vasquez Cruz, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 16:32:26, del día veinte de marzo de dos mil veintiséis .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
20/03/2026 16:32:26

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

XXIII. Anexo 3: Dictamen y Metodología de Valuación del Inmueble

INFORME DE AVALUO INICIAL PARA CONSTITUCION DE FONDO DE TITULARIZACION	INFORME DE AVALUO Nº: VP25112025

1. DATOS GENERALES

1.1 SOLICITANTE :	INVERSIONES BRIKO S.A. DE C.V.				
1.2 PROPIETARIO :	INVERSIONES BRIKO S.A. DE C.V.				
1.3 OCUPADO POR :	DESHABITADA			1.4 TIPO DE INMUEBLE:	URBANO
1.5 BIEN A VALUAR :	TERRENO		1.6 USO ACTUAL :	DESARROLLO DE TORRE DE APARTAMENTOS	
1.7 EMPRESA O PERITO TASADOR :	ING. MILTON H. MEZA ALFARO			1.8 N°. REGISTRO SSF:	PV-0014-2022
1.9 FECHA DE INSPECCION:	25 DE NOVIEMBRE DE 2025	1.10 HORA:	09:30:00 a. m.	1.11 FECHA DE INFORME:	23 DE MARZO DE 2026
1.12 DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	PORCION AMBAR DOS , SEGREGADO DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS BUENOS AIRES, LA ESMERALDA Y SUIZA, CORRESPONDIENTE A AL UBICACION GEOGRAFICA DEL DISTRITO DE NUEVO CUSCATLAN, MUNICIPIO LA LIBERTAD ESTE, DEPARTMAENTO DE LA LIBERTAD				
1.13 NOMENCLATURA ACTUAL:	PORCION AMBAR DOS , SEGREGADO DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS BUENOS AIRES, LA ESMERALDA Y SUIZA, CORRESPONDIENTE A AL UBICACION GEOGRAFICA DEL DISTRITO DE NUEVO CUSCATLAN, MUNICIPIO LA LIBERTAD ESTE, DEPARTMAENTO DE LA LIBERTAD				

2. DOCUMENTACION REGISTRAL

2.1 ESCRITURA DE PROPIEDAD	SI	X	NO		2.2 DETALLAR:	DEL DIA 01 DE DICIEMBRE DE 2024		
2.3 CERTIFICACION EXTRACTADA	SI	X	NO		MATRICULA N°:	30363428-00000	GRAVAMENES:	HIPOTECA ABIERTA

A FAVOR DE BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR S.A. POR UN MONTO DE $2,500,000.00 PARA UN PLAZO DE 240 MESES. LA FECHA DE LA CERTIFICACION EXTRACTADA ES 23 DE MARZO DE 2026. NO SE OBSERVAN SERVIDUMBRES ACTIVAS O PASIVAS NI OTRO TIPO DE GRAVAMEN.

3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

3.1 NATURALEZA DEL INMUEBLE	HABITACIONAL%	100	COMERCIAL%		INDUSTRIAL%		AGRICOLA%		

3.2 OFERTA:						3.3 DEMANDA:						3.4 NIVEL SOCIOECONOMICO:
BUENA		REGULAR	X	BAJA		BUENA		REGULAR	X	BAJA		MEDIO

3.5 DISTANCIAS A:

COMERCIO	500 m	TRANS. PUBLICO	500 m	ESCUELA	500 m	COLEGIO	500 m	UNIVERSIDAD	3600 m		
HOSPITAL	2500 m	UNIDA DE SALUD	500 m	DELEGACION POLICIAL	500 m	OTROS:					

3.6 TIPO DE ACCESO				3.7 TIPO DE RODAJE									
VEHICULAR		X	PEATONAL		ASFALTO	X	CONCRETO		BALASTO		TIERRA		OTROS:

3.8 SERVICIOS PUBLICOS Y PRIVADOS:

ALUMBRADO PUBLICO:	SI	RED TELEF. FIJA :	NO			TREN DE ASEO:	SI	PORTON/CASETA:	SI
AGUA POTABLE:	FACTIBLE	ELECTRIFICACION:	NO			MENSAJERIA:	SI	PARQUEO:	NO
ALCANT. AGUAS NEGRAS:	NO	TIPO	AEREA	X		CABLE TV. E INTE:	SI	ZONA VERDE:	NO
DRENAJE AGUAS PLUVIALES:	ESC. SUPER.		SUBTERRANEA			VIGILANCIA PRIV:	SI	OTROS:	N/A

Observaciones: *Incluir aspectos relevantes del entorno tales como: tipo de construcciones, condición del acceso, calidad de servicios, tipos de riesgos, entre otros.*

INMUEBLE CON VOCACION DE TERRENO URBANO DONDE SU USO ACTUAL ES TERRENO PARA DESARROLLO DE TORRE DE APARAMENTOS UBICADO AL SUR PONIENTE DEL CASCO URBANO DE NUEVO CUSCATLAN, EL ACCESO AL TERRENO SE PUEDE REALIZAR A TRAVES DE CALLES INTERNAS ACTUALMENTE DE TIERRA O A TRAVES DE CALLES ASFALTADAS DEL CASCO DEL DISTRITO. EL INMUEBLE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN DESARROLLO DE TORRE DE APARTAMENTOS Y NO POSEE SERVICIOS BÁSICOS CONECTADOS, CONSTRUCCIONES NI ACCESORIOS.

4. DESCRIPCION DEL TERRENO

4.1 TOPOGRAFIA	PLANA %	100	SEMIPLANA%		ONDULADA%		QUEBRADA%		
4.2 MORFOLOGIA	IRREGULAR		4.3 COORDENADAS GEODESICAS (Según Google Earth)				13.644843 -89.269367 900msnm		
4.4 HIDROLOGIA	ESCORRENTIA SUPERFICIAL DE AGUAS PLUVIALES QUE DRENAN A RIO SAN ANTONIO UBICADO A 100m AL PONIENTE								

:

LA PROPIEDAD VALUADA ES DE FORMA IRREGULAR. INMUEBLE ACTUALMENTE EN DESARROLLO SIN VEGETACION. LA TOPOGRAFIA ES PLANA EN 2 TERRAZAS CON DIFERENCIA DE ALTURAS DE 18m APROXIMADAMENTE. NO SE OBSERVA EROSIÓN, NI SERVIDUMBRES QUE LE AFECTEN. EL TERRENO SE ENCUENTRA DENTRO UN MACROPLAN DE DESARROLLO POR LO QUE EL ENTORNO ECOLOGICO ESTA SUPERVISADO POR EL MARN, DENTRO DE LA CERCANIA NO SE OBSERVA RIESGOS NATURALES O FISICOS.

5. MEDIDAS Y COLINDANCIAS			
5.1 **SEGÚN ESCRITURA**			
RUMBOS	DISTANCIAS (Mts)	TRAMOS	COLINDANCIAS
NORTE	10.32+8.58+5.81+24.32+9.71+7.79+49.19+21.80+17.70+19.63+29.76+15.91+21.13+3.28+14.69+6.16	16	VARIOS PROPIETARIOS
ORIENTE	11.75+4.62+15.84+27.87+15.34+3.62+13.54	7	CALLE QUE CONDUCE AL CEMENTERIO DE NUEVO CUSCATLAN
SUR	27.81+15.34+47.15+33.10+6.70+39.15+52.65+8.04+LC 35.88+28.90	10	LOTE AMBAR 1 Y RESTO 6
PONIENTE	50.14+18.82+12.87	3	LOTE AMBAR 3
AREA SUPERFICIAL EN Mts²		**8778.60**	**AREA CONSTRUIDA Mts²**
AREA SUPERFICIAL EN V²		**12,560.42**	0
5.2 **SEGÚN CAMPO**			
RUMBOS	DISTANCIAS (Mts)	TRAMOS	COLINDANCIAS
NORTE	10.32+8.58+5.81+24.32+9.71+7.79+49.19+21.80+17.70+19.63+29.76+15.91+21.13+3.28+14.69+6.16	16	VARIOS PROPIETARIOS
ORIENTE	11.75+4.62+15.84+27.87+15.34+3.62+13.54	7	CALLE QUE CONDUCE AL CEMENTERIO DE NUEVO CUSCATLAN
SUR	27.81+15.34+47.15+33.10+6.70+39.15+52.65+8.04+LC 35.88+28.90	10	LOTE AMBAR 1 Y RESTO 6
PONIENTE	50.14+18.82+12.87	3	LOTE AMBAR 3
AREA SUPERFICIAL EN Mts²		**8778.60**	**AREA CONSTRUIDA Mts²**
AREA SUPERFICIAL EN V²		**12,560.42**	0
5.3 AREA A VALUAR Mts²	**8778.60**	**EQUIVALENTES A V²**	**12,560.42**
5.4 OBSERVACIONES (Indispensable):			

INMUEBLE SIN LINDERO DEFINIDO EN CAMPO, PARA EFECTOS DEL PRESENTE INFORME SE TOMARÁ COMO VÁLIDA EL ÁREA REGISTRAL INSCRITA.

6. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN																	
6.1 **SISTEMA CONSTRUCTIVO:**						6.2 **NIVELES:**				6.3 **EDAD:**							
6.4 **ESTADO DE LA CONSTRUCCION**																	
NUEVO		MUY BUENO		BUENO		NORMAL		REGULAR		MALO		MUY MALO		DEMOLICION			

6.5 **DESCRIPCION DE AMBIENTES POR NIVEL :**

INMUEBLE ACTUALMENTE SIN CONSTRUCCIONES NI ACCESORIOS

7. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS Y ARQUITECTONICAS (detallar estado y calidad)	
7.1 **PAREDES:**	NO POSEE
7.2 **PISOS:**	NO POSEE
7.3 **CIELO RASO:**	NO POSEE
7.4 **TECHOS :**	NO POSEE
7.5 **ENTRE PISOS :**	NO POSEE
7.6 **DIVISIONES:**	NO POSEE
7.7 **VENTANAS:**	NO POSEE
7.8 **PUERTAS:**	NO POSEE
7.9 **LUMINARIAS:**	NO POSEE
7.10 **GRADAS:**	NO POSEE
7.11 **PANTRY:**	NO POSEE
7.12 **CLOSETS:**	NO POSEE
7.13 **TAPIALES:**	NO POSEE NO POSEE
7.14 **TERRAZA:**	NO POSEE
7.14 **COCHERA O ESTACIONAMIENTO:**	NO POSEE
7.15 **OTROS:**	N/A

8. INSTALACIONES Y ACCESORIOS (detallar)												
8.1 **TOTAL DORMITORIOS**	0	DORMITORIOS CON: CLOSET	0	WALKING CLOSET	0	SERVICIO SANITARIO	0	TINA	0			
8.2 **SERVICIOS SANITARIOS:**	UNIDADES	N° DE PIEZAS	TIPO DE PIEZAS	DUCHAS	TIPO DE ENCHAPE	NO POSEE						
	0	0		0	CERAMICA	NO POSEE						
8.3 **AREA DE SERVICIO:**	NO POSEE											
8.4 **SISTEMA DE AGUA CALIENTE :**	NO POSEE											
8.5 **CISTERNA CON EQUIPO:**	SI		NO	X	CAPACIDAD	Mt³	**OTROS:**					
8.6 **PISCINA:**	NO POSEE											
8.7 **AIRE ACONDICIONADO:**	NO POSEE											
8.8 **SISTEMA ELECTRICO:**	NO POSEE						VOLTAJE:	NO POSEE				
8.9 **SISTEMA HIDRAULICO:**	NO POSEE											

OBSERVACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES (Calidad y Estado) :

SIN CONSTRUCCIONES

9. MEJORAS EN LAS CONSTRUCCIONES (mencionar acabados especiales)

INMUEBLE ACTUALMENTE EN DESARROLLO DE TORRE DE APARTAMENTOS.

10. OBSERVACIONES (Factores positivos y/o negativos)

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA UBICADA SOBRE LA CALLE DE ACCESO VEHICULAR.
AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN NO SE OBSERVARON FACTORES DESVALORIZANTES EN CUANTO A RIESGOS FÍSICOS Y/O SOCIALES QUE AFECTEN EL
EL TERRENO YA POSEE TERRACERIA PARA CIMENTACION DE LA TORRE EN DESARROLLO
EN CAMPO NO SE POSEEN LOS LINDEROS FISICOS.
SE PRESENTARON LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION PARA TORRE AMBAR 2 CON FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2024. EXPEDIENTE: DNC-PH-PCOU0001-24
ACTUALMENTE SE ESTA HACIENDO UNA RESTITUCION A SUELO CEMENTO A UNA PROFUNDIDAD DE 5m
EL AREA DE LA EXCAVACION ES APROXIMADAMENTE DE 67m POR 83m CON PROFUNDIDADES QUE OSCILAN ENTRE 15m A 18m
SEGUN EL VISUALIZADOR DE INFORMACION GEOGRAFICA DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE LA CLASIFICACION DEL SUELO ES CLASE IV.
LA CALIDAD DEL SUELO, SEGUN ESTUDIO DE SUELOS PRESENTADO, DEBIDO AL TIPO DE DESARROLLO EN LAS CONDICIONES QUE SE ENCUENTRA
ACTUALMENTE ES ADECUADO PARA LA CONSTRUCCION DE LA TORRE DE APARTAMENTOS.

11. CONSIDERACIONES PARA ESTABLECER VALORES

EL VALOR HA SIDO ESTABLECIDO UTILIZANDO LA METODOLOGIA COMPARATIVA, QUE UTILIZA PROPIEDADES CON CARACTERISTICAS SIMILIARES AL
SUJETO VALUADO, QUE HAYAN SIDO VENDIDAS O QUE SE ENCUENTREN EN EL MERCADO INMOBILIARIO A LA VENTA, PARA QUE POR MEDIO FACTORES
DE CORRECCION SE ESTABLEZCA UNA BANDA DE PRECIOS RAZONABLE DONDE EL VALOR DE MERCADO MAS RAZONABLE ES RECOMENDADO.
SI SE ACLARA QUE EL PRECIO DE LA PROPIEDAD ES ESTABLECIDO CUANDO LA PARTE COMPRADORA Y VENDEDORA NEGOCIAN EN UN MERCADO
NATURAL, LIBRES DE PRESIONES QUE PUEDAN DISTORCIONAR EL VALOR RAZONABLE.
DENTRO DE LOS INSUMOS CLAVES PARA LA REALIZACION DEL VALUO HA SIDO LA DOCUMENTACION LEGAL PROPORCIONADA, LOS PERMISOS
PRESENTADOS, EL ESTUDIO DE SUELOS, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. NO SE TUVO NINGUNA LIMITACION AL MOMENTO DE ESTABLECER EL VALOR.

Milton H. Meza Alfaro Cel. (503)7797-5783 y (503)7871-7126, email: mil_meza@hotmail.com

12. CUADRO VALUACION POR METODO COMPARATIVO

DESCRIPCIÓN	SUJETO	COMPARABLES 1	2	3
UBICACIÓN	PORCION AMBAR 2	CALLE A NUEVO CUSCATLAN	LIBERTAD CALLE A NUEVO CUSCATLAN, KM 12 1/2 CARRETERA AL PUERTO DE LA SANTA TECLA	CONTIGO A SALAMANCA CALLE A HUIZUCAR
CLASE DE INMUEBLE	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
CLASE DE ZONA	HABITACIONAL	HABITACIONAL	COMERCIAL	AGRICOLA
ÁREA DE TERRENO	8,778.60 mts²	9,407.32 mts²	14,196.95 mts²	10,483.65 mts²
FRENTE DE LOTE	92.58 mts	80.00 mts	65.00 mts	60.00 mts
FONDO DE LOTE	94.82 mts	117.59 mts	218.41 mts	174.73 mts
PERÍMETRO DE LOTE	374.80 mts	395.18 mts	566.83 mts	469.45 mts
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	0.00 mts²	0.00 mts²	0.00 mts²	0.00 mts²
EDAD (AÑOS)	0.00	0.00	0.00	0.00
VIDA ÚTIL (AÑOS)	0.00	0.00	0.00	0.00
COEFICIENTE USO DE SUELO (CUS)	0.00	0.00	0.00	0.00
ESTADO CONSERVACIÓN				
FACTOR ESTADO CONSERVACION (Q)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
FACTOR DEPRECIACIÓN	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
FACTOR FUNCIONALIDAD	1.0000	1.0000	1.0000	0.7000
FECHA DE INVESTIGACION		25/01/2025	16/10/2025	25/01/2025
VALOR DE VENTA (USD)		$4,711,000.00	$5,890,770.00	$1,875,000.00
PRECIO AJUSTADO (USD)		$3,768,800.00	$5,301,693.00	$1,500,000.00
% DE AJUSTE POR VENTA		20%	10%	20%
PRECIO UNITARIO/ mts²		$400.62 /mts²	$373.44 /mts²	$143.08 /mts²
CONDICIONES DE VENTA		VENTA	OFERTA	OFERTA
REFERENTE		CNR	INTERNET	INTERNET
TELÉFONO / LINK		N/D	N/D	N/D

PORCENTAJE DE VALOR	
CONSTRUCCIÓN	0%
TERRENO	100%

COMPARABLES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN 1	2	3
TERRENO	1.0777	1.3594	1.2542
UBICACION	0.9000	0.7000	1.3000
TOPOGRAFIA	1.0000	1.0000	1.3000
FRENTE	1.0000	1.0000	1.2500
FUNCIONALIDAD	1.0000	1.0000	1.0000
SERVICIOS	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR GLOBAL	**0.9699**	**0.9516**	**2.6494**
VALOR / mts² HOMOLOGADO	$388.57 /mts²	$355.35 /mts²	$379.08 /mts²
VALOR PROMEDIO / mts² HOMOLOGADO	$374.33 /mts²		
VALOR / mts² CALCULADO	$374.33 /mts²		

VALOR TOTAL HOMOLOGADO	$3,286,110.48
VALOR CALCULADO	$3,286,110.48

VALOR UNITARIO DE MERCADO **$261.624/v²** **VALOR DE MERCADO** **$3,286,110.48**

13. CUADRO VALUACION POR METODO DE COSTO

1.. TERRENO

descripción terreno	area	% de area	unidades	valor promedio x vr²	valor del terreno
area total del terreno	**12560.42**	**100%**	m2	$261.62	$3,286,110.48

descomposición del valor del terreno

descripción del terreno	area	% de area	unidades	valor de vr² por sector	valor de terreno sectorizado
TERRENO URBANO UTIL	12560.42	100%	vr2	$261.62	$3,286,110.48
	0.00		vr2		$0.00
	0.00		vr2		$0.00
	0.00		vr2		$0.00
	0.00		vr2		$0.00
				TOTAL TERRENO	**$3,286,110.48**

2.. CONSTRUCCION

descripción construcción	area (mts3)	VRN	total costo de reposición	VUT (años)	edad (años)	FE	FD	FFu	edad de remodel.	% de remodela.	edad efectiva	FRe	VNR	total construcción depreciado
EXCAVACION Y DESALOJO	91,756.50	$7.76	$711,953.52	1	0	nuevo	1.0000	1.00			0	1.0000	$7.76	$711,953.52
			$0.00				0.0000				0	0.0000	$0.00	$0.00
			$0.00				0.0000				0	0.0000	$0.00	$0.00
			$0.00				0.0000				0	0.0000	$0.00	$0.00
			$0.00				0.0000				0	0.0000	$0.00	$0.00
			$0.00				0.0000				0	0.0000	$0.00	$0.00
total area techada	**91756.50**			factor de estado de conservacion **FE**					% REMODELACION					
VALOR DE CONSTRUCCIONES PARA SEGURO :			**$711,953.52**								**TOTAL DE CONSTRUCCIONES :**			**$711,953.52**

observacion en construcciones :

3.. ACCESORIOS ADICIONALES

descripción construcción	area de construcción	unidad	costo reposición x unidad	total costo de reposición	VUT (años)	edad (años)	FE	FD	costo depreciado x unidad	total accesorio adicional depreciado
Tapiales		mts^2		$0.00	50			0.0000	$0.00	$0.00
Muros de Contención		mts^2		$0.00	50			0.0000	$0.00	$0.00
Cisterna		mts^3		$0.00	50			0.0000	$0.00	$0.00
Piscina		mts^3		$0.00	50			0.0000	$0.00	$0.00
Portones		S.G.		$0.00	50			0.0000	$0.00	$0.00
Otros		S.G.		$0.00	50			0.0000	$0.00	$0.00
			VALOR DE ACCESORIOS ADICIONALES PARA SEGURO :	**$0.00**				**TOTAL DE ACCESORIOS ADICIONALES :**		**$0.00**

TOTAL AVALUO COSTO DEPRECIADO: **$3,998,064.00**

VALOR ENFOQUE DEL COSTO **$3,998,064.00**

EL INMUEBLE SE RECOMIENDA COMO GARANTÍA HIPOTECARIA: [X] *SI* [ ] *NO*

CONCLUSION DE VALOR: EL VALOR DE MERCADO SUGERIDO REFLEJA EJECTIVAMENTE EL IMPORTE POR EL CUAL PUEDE INTERCAMBIARSE EL TERRENO ENTRE PARTES INTERESADAS DEBIDAMENTE INFORMADAS EN CONDICIONES DE INDEPENDENCIA. LA METODOLOGIA UTILIZADA ES DEL VALOR DEL COSTO DONDE EL VALOR DEL TERRENO FUE OBENTENIDO A TRAVES DEL METODO COMPARATIVO.

SE SUGIERE UN VALOR DE MERCADO DE: ***$3,998,064.00***

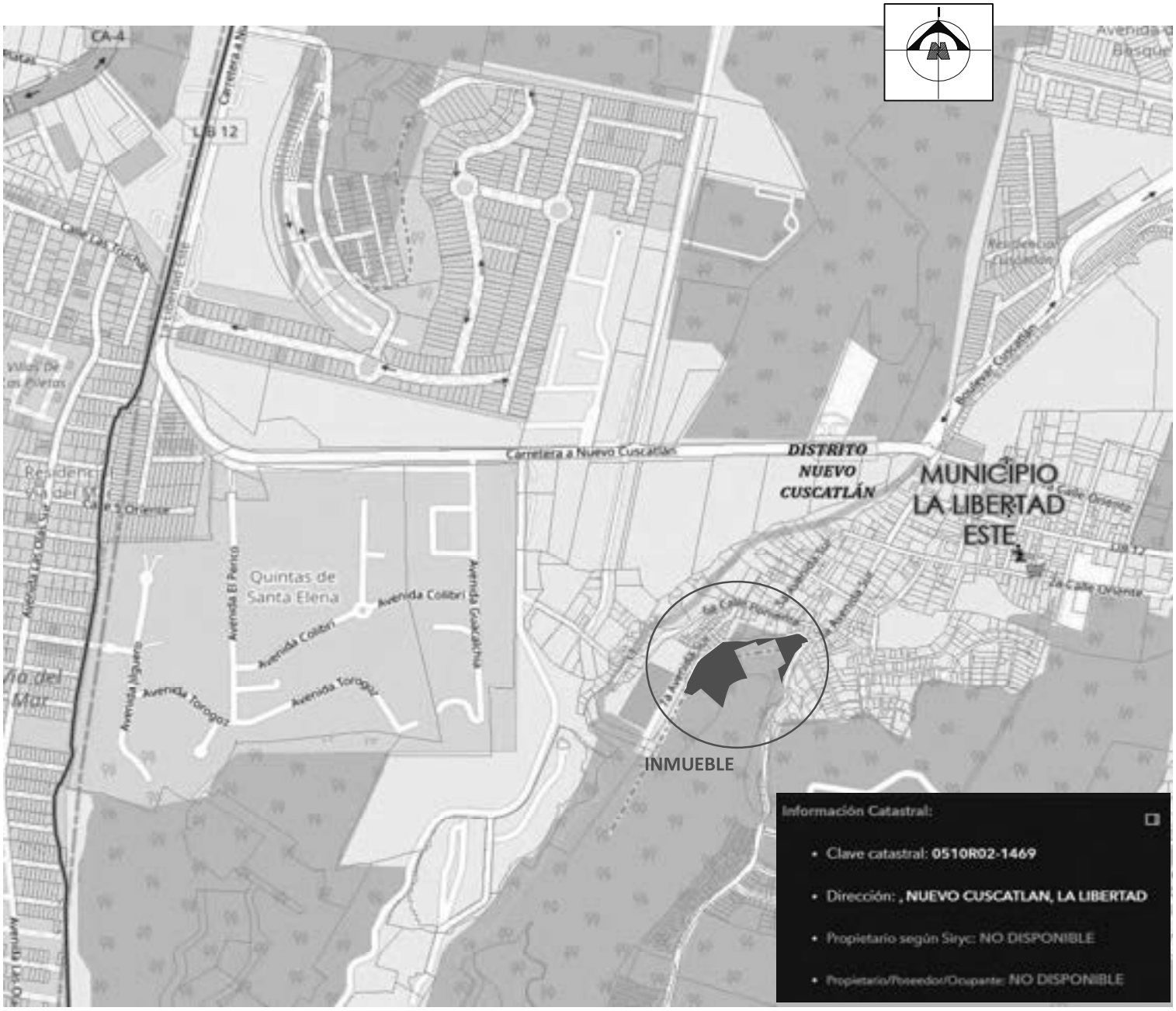
SON: ***TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO 00/100 DOLARES***

"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación"



ING. MILTON H. MEZA ALFARO
PV-0014-2022

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL SUJETO Y COMPARABLES

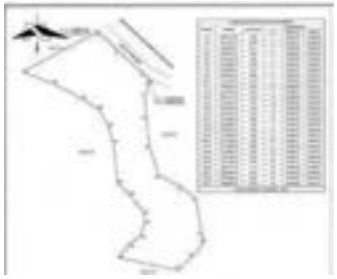




C-1
CLAVE CATASTRAL:
0510R01-1255
CONTACTO:
INTERNET
VALOR DE VENTA:
$4,711,000.00



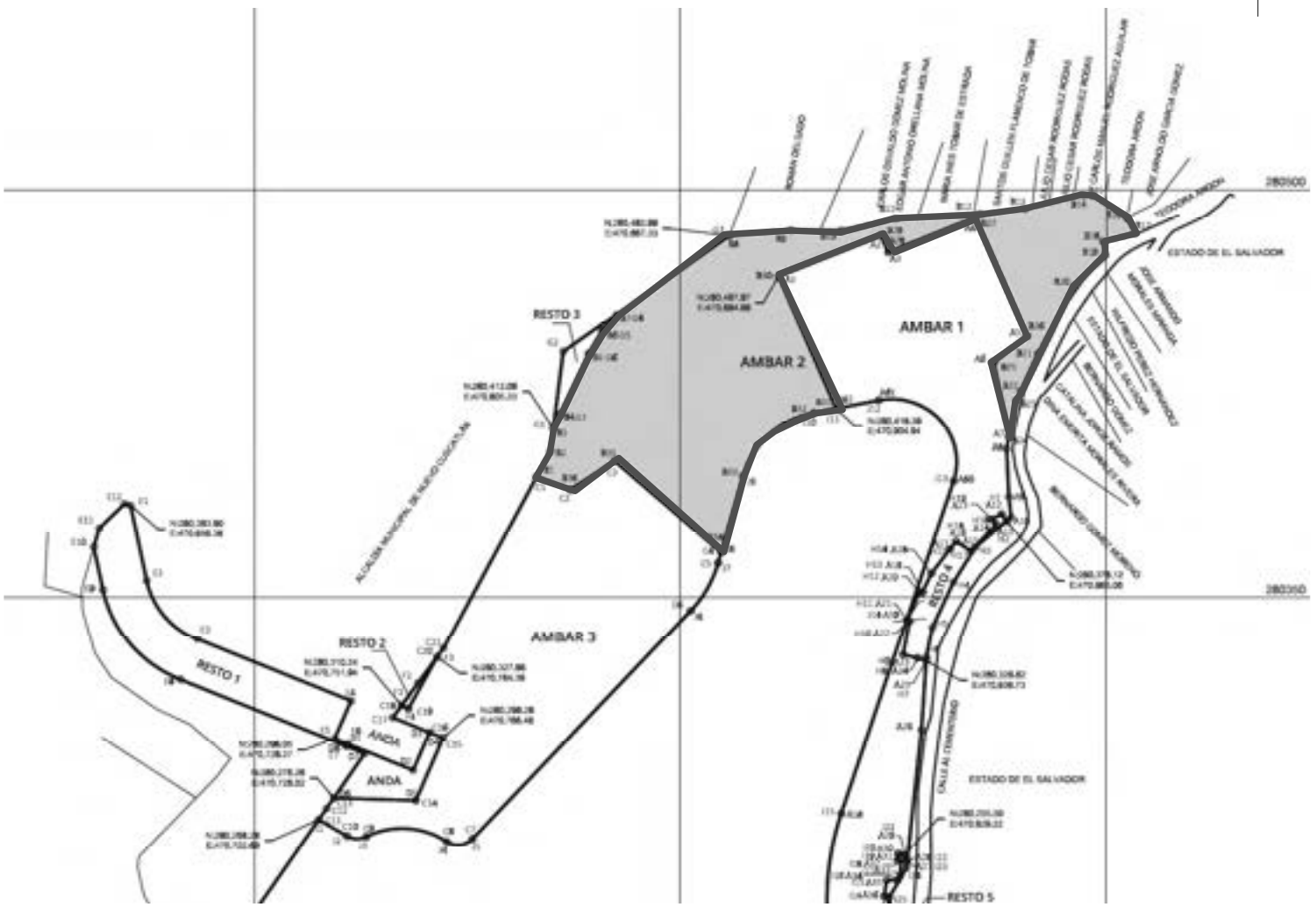
C-2
CLAVE CATASTRAL:
0511U38-1013
CONTACTO:
INTERNET
VALOR DE VENTA:
$5,890,770.00



C-3
CLAVE CATASTRAL:
0506R01-937
CONTACTO:
INTERNET
VALOR DE VENTA:
$1,875,000.00

Milton H. Meza Alfaro Cel. (503)7797-5783 y (503)7971-7128, email: mil_meza@hotmail.com

DISTRIBUCION DE PLANTA



Cuadro de Rumbos y Distancias del Lote Ambar Dos

VERTICE	RUMBO	DIST.	RADIO DE CURVA RUMBO	RADIO DE CURVA DIST.
B1 - B2	N 27°26'33" E	10.32		
B2 - B3	N 07°09'02" E	8.58		
B3 - B4	N 24°28'17" E	5.81		
B4 - B5	N 24°27'32" E	24.32		
B5 - B6	N 29°31'28" E	9.71		
B6 - B7	N 41°12'07" E	7.79		
B7 - B8	N 53°37'25" E	49.19		
B8 - B9	N 84°34'17" E	21.80		
B9 - B10	S 89°23'55" E	17.70		
B10 - B11	N 77°17'56" E	19.63		
B11 - B12	N 86°11'14" E	29.76		
B12 - B13	N 84°11'01" E	15.91		
B13 - B14	N 76°12'14" E	21.13		
B14 - B15	S 85°04'06" E	3.28		
B15 - B16	S 55°39'53" E	14.69		
B16 - B17	S 27°29'10" E	6.16		
B17 - B18	S 74°40'34" W	11.75		
B18 - B19	S 08°40'08" E	4.62		
B19 - B20	S 42°35'35" W	15.84		
B20 - B21	S 27°26'43" W	27.87		
B21 - B22	S 23°46'50" W	15.34		
B22 - B23	S 23°46'50" W	3.62		
B23 - B24	S 10°19'58" W	13.54		
B24 - B25	N 11°36'55" W	27.81		
B25 - B26	N 50°08'36" E	15.34		
B26 - B27	N 22°39'44" W	47.15		
B27 - B28	S 67°20'16" W	33.10		
B28 - B29	N 22°39'44" W	6.70		
B29 - B30	S 67°20'16" W	39.15		
B30 - B31	S 22°39'44" E	52.65		
B31 - B32	S 78°35'28" W	8.04		
B32 - B33	R 100.32.50	LC 35.88	S 86°57'51" W	34.09
B33 - B34	S 15°20'14" W	28.90		
B34 - B35	N 48°14'12" W	50.14		
B35 - B36	S 56°15'47" W	18.82		
B36 - B1	N 68°08'35" W	12.81		

Area: 8778.60 M2 12560.42 V2

FOTOGRAFIAS 1



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFIAS 2



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



QUEBRADA EXISTENTE



QUEBRADA EXISTENTE



VISTA AÉREA DEL INMUEBLE



VISTA AÉREA DEL INMUEBLE

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202600014691

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30363428-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8778.6 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION AMBAR 2, SEGREGADA DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS: BUENOS AIRES, LA ESMERALDA, Y SUIZA, correspondiente a la ubicación geográfica de NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 2,500,000.00 Dólares, equivalentes a 21,875,000.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), un interés de hipoteca ABIERTA, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 25/07/2025, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario AVILES VENTURA, KARLA SOFIA. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 30363428-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Rodrigo Calzadilla, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 13:32:28, del día veintitres de marzo de dos mil veintiséis .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
23/03/2026 13:32:29

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

CNR Centro Nacional de Registros	UBICACIÓN CATASTRAL	No. de transacción 052026006013

Mapa / Parcela	0510R02/1469	Área	8,779.4762 m²	Perimetro	734.8989 m

Uso	EXPLOTACION
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30363428-00000 INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO, S.A. DE C.V.
Libro / ins y otros	
Propietario / Poseedor / Ocupante	
Frente	92.58 mts - 0510U0250055 - CALLE A CEMENTERIO, Suma - 92.58 mts,
Cta alcaldia	
Dirección	NUMERO S/N, FINCAS: BUENOS AIRES, SUIZA Y ESMERALDA, PORCION AMBAR 2, NUEVO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD
Colindantes	0510R021468 - INVERSIONES BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R021470 - INVERSIONES BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R021472 - INVERSIONES BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R021932 - PROYECTOS BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROYECTOS BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R02338 - MUNICIPIO NUEVO CUSCATLAN, 0510R02481 - RIVAS LAZO LUCIA VERONICA, 0510R02482 - MARTINEZ MARIA TERESA, 0510R02487 - GOMEZ MARTINEZ EDITH YANETH, 0510R02488 - MARTINEZ IRAHETA CLAUDIA ELIZABETH, 0510R02492 - RAMOS DE ELIAS MARIA SANTOS, 0510U0250055 - CALLE A CEMENTERIO, 0510U02540 - ARDON TEODORA, 0510U02541 - ARDON MIGUEL ANGEL, 0510U02542 - RODRIGUEZ AGUILAR CARLOS MANUEL, 0510U02543 - RODRIGUEZ DE HERNANDEZ MARIA LUZ, 0510U02544 - RODRIGUEZ DE HERNANDEZ MARIA LUZ, 0510U02547 - DELGADO RODRIGUEZ JOSE RUTILIO, 0510U02550 - ARDON TEODORA, 0510U02649 - GOMEZ MOLINA CARLOS OSVALDO, 0510U02739 - TOBAR DE ESTRADA MARIA INES, 0510U02740 - GUELLEN FLAMENCO DE TOBAR SANTOS,
Antecedentes catastrales	
Otros datos	CATEGORIA: 01, Rp : 052024013929 DOCUMENTO DE D.E.D : 202405035440 PORCION AMBAR 2,

NOTA

"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tol[illegible] por el método para su levantamiento, por lo tanto no pued[illegible] consideradas como absolutas; así mismo, la información qu[illegible] detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedent[illegible] registrales y la definición de Límites Municipales y/ o [illegible] Departamentales"

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS VENTANILLA EXTERNA OMC LA LIBERTAD

ELABORÓ

[illegible] AMALIA MALDONADO MENJIVAR


UBICACIÓN CATASTRAL
No. de transacción
052026006013
733
50035
50046
547
649
739
740
544
543
542
541
540
539
538
550
50048
551
552
561
553
554
555
556
644
559
567
568
566
569
564
563
565
562
571
572
570
4
5
1473
165
1468
1469
1932
1470
1472
338
50055
50037
173
172
171
170
169
Mapa / Parcela
0510R02/1469
Área
8,779.4762 m²
Perímetro
734.8989 m
Fecha de elaboración: 23/3/2026, 11:02:02
Página 1/2

DISTRITO NUEVO CUSCATLAN

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO

PERMISO DE CONSTRUCCION

EXPEDIENTE: DNC-PH-PCOU0001-24

326 PLANOS POR JUEGO
2 JUEGOS DE PLANOS

Distrito Nuevo Cuscatlán, 6 de diciembre de 2024, vista la solicitud presentada por la Arquitecta Amalia Eugenia García Espino, Registro N° A-4596, actuando como profesional responsable, y el señor Erick Ernesto Granillo Funes, Administrador Único Propietario de la Sociedad Inversiones BRIKO, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse BRIKO S.A. DE C.V., propietaria del inmueble en el que se desarrolla el proyecto denominado: KALAMANDA Fase II desarrollado en inmueble Porción 9, reunión de fincas rusticas denominadas Buenos Aires, Esmeralda y Suiza, las porciones que componen la Fase II cuentan con una extensión superficial de 176,422 m2, equivalentes a 252,425.95 Vrs2 (Calle de acceso a Polígono A y porción B1) ubicado sobre carretera LIB12S, Distrito Nuevo Cuscatlán, Departamento de la Libertad. En lo relativo a obtener **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS AMBAR 1, AMBAR 2 Y AMBAR 3,** la Alcaldía Municipal de la Libertad Este, Distrito Nuevo Cuscatlán, a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, resuelve CONCEDER el permiso con base al detalle siguiente:

1- ÁREAS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

1.1. CONDOMINIO TORRE AMBAR 1

CUADRO DE AREAS DE TORRE AMBAR 1			
DESCRIPCION	AREA m^2	AREA v^2	Porcentaje
AREA PERMEABLE	5,055.11	7,232.85	60.18
AREA IMPERMEABLE	3,344.22	4,784.91	39.82
TOTAL	8,399.33	12,017.76	100.00

1.2. CONDOMINIO TORRE AMBAR 2

CUADRO DE AREAS DE TORRE AMBAR 2			
DESCRIPCION	AREA m^2	AREA v^2	Porcentaje
AREA PERMEABLE	5,326.23	7,620.77	60.67
AREA IMPERMEABLE	3,452.38	4,939.67	39.33
TOTAL	8,778.61	12,560.44	100.00

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

1.3. CONDOMINIO TORRE AMBAR 3

CUADRO DE AREAS DE TORRE AMBAR 3			
DESCRIPCION	AREA m^2	AREA v^2	Porcentaje
AREA PERMEABLE	4,856.66	7,620.77	59.00
AREA IMPERMEABLE	3,375.38	4,939.67	41.00
TOTAL	8,232.04	12,560.44	100.00

2. DISTRIBUCION DE AREAS

AREA CONSTRUCCION N1 A N13	USO	AREA M2
NIVEL 1	Aptos 1 dormitorio y dormitorio flex	1,048
NIVEL 2	Aptos 1 dormitorio y dormitorio flex	1,049
NIVEL 3	Aptos 1 dormitorio y dormitorio flex	1,163
NIVEL 4	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,136
NIVEL 5	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068
NIVEL 6	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068
NIVEL 7	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068
NIVEL 8	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,062
NIVEL 9	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,111
NIVEL 10	Aptos. Mix 1 + flex + Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,114
NIVEL 11	Aptos. Mix 1 + flex + Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,113
NIVEL 12	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio flex	1,106
NIVEL 13	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio flex	1,158
NIVEL 14	Amenidades	997
TOTAL		15,260

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur.1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

AREA CONSTRUCCION PARQUEOS	
NIVEL	AREA m^2
PARQUEO 1 - VISITAS	1,818
PARQUEO 2	3,034
PARQUEO 3	3,326
TOTAL	8,178

PLAZAS DE PARQUEOS PROPUESTA		
NIVEL	TIPO	TOTAL
PARQUEO 1	P1 - VISITAS	51
PARQUEO 1	P1 - PRIVADO	30
PARQUEO 2	P2 - PRIVADO	102
PARQUEO 3	P3 - PRIVADO	105
TOTAL		288

3. TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS

TIPOLOGIA APARTAMENTOS CON AREAS		
TIPO	AREAS	AREA M2
TIPO A	APTO	70.00
	BALCON	6.95
TOTAL		76.95
TIPO B	APTO	46.69
	BALCON	6.80
TOTAL		53.49
TIPO C	APTO	50.16
	BALCON	7.85
TOTAL		58.01
TIPO D	APTO	64.99
	BALCON	6.67
TOTAL		71.66
TIPO E	APTO	67.44
	BALCON	6.20
TOTAL		73.64
TIPO F	APTO	48.51

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

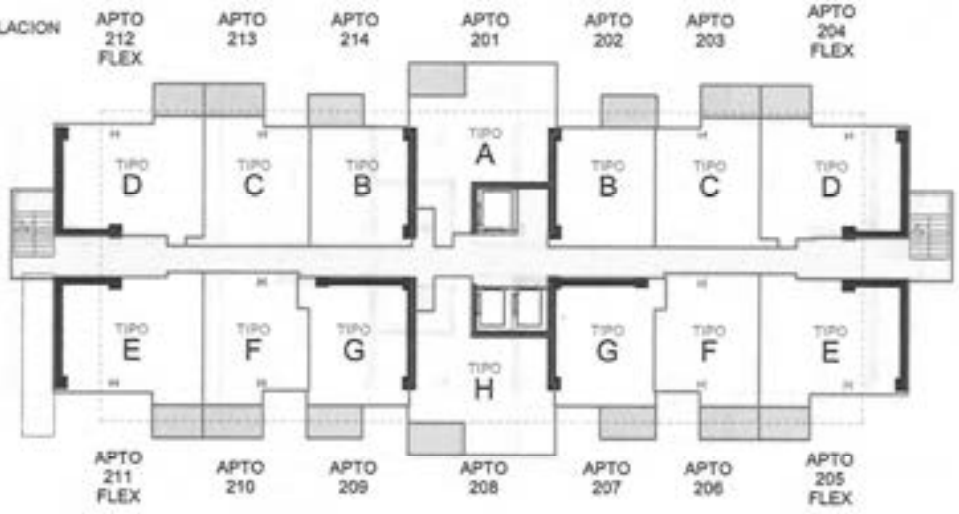
	BALCON	7.30
TOTAL		55.81
TIPO G	APTO	50.77
	BALCON	6.80
TOTAL		57.57
TIPO H	APTO	68.29
	BALCON	6.90
TOTAL		75.19
TIPO I	APTO	69.93
	BALCON	7.20
TOTAL		77.13
TIPO J	APTO	93.46
	BALCON	10.86
	BALCON	7.20
TOTAL		111.52
TIPO K	APTO	94.35
	BALCON	8.00
	BALCON	8.47
TOTAL		110.82
TIPO L	APTO	72.23
	BALCON	7.20
TOTAL		79.43
TIPO M	APTO	46.69
	BALCON	9.01
TOTAL		55.70
TIPO N	APTO	49.96
	BALCON	15.20
TOTAL		65.16
TIPO O	APTO	67.44
	BALCON	27.38
TOTAL		94.82
TIPO P	APTO	48.15
	BALCON	15.49
TOTAL		63.64

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

APARTAMENTOS TIPO DEL NIVEL 1 AL 3, 12 Y 13

Simbología

- APTO
- BALCON
- CIRCULACION



14 APARTAMENTOS

	Área Nivel 2		
	Número	Nombre	Área
	201	APTO	69.95 m²
	201	BALCON	6.95 m²
	201		76.90 m²
	202	APTO	46.69 m²
	202	BALCON	6.80 m²
	202		53.49 m²
	203	APTO	50.71 m²
	203	BALCON	7.30 m²
	203		58.01 m²
FLEX	204	APTO	65.45 m²
	204	BALCON	6.20 m²
	204		71.65 m²
FLEX	205	APTO	67.44 m²
	205	BALCON	6.20 m²
	205		73.64 m²

Área Nivel 2		
Número	Nombre	Área
206	APTO	48.51 m²
206	BALCON	7.30 m²
206		55.81 m²
207	APTO	50.77 m²
207	BALCON	6.80 m²
207		57.57 m²
208	APTO	68.40 m²
208	BALCON	6.90 m²
208		75.30 m²
209	APTO	50.73 m²
209	BALCON	6.80 m²
209		57.53 m²
210	APTO	48.51 m²
210	BALCON	7.30 m²
210		55.81 m²

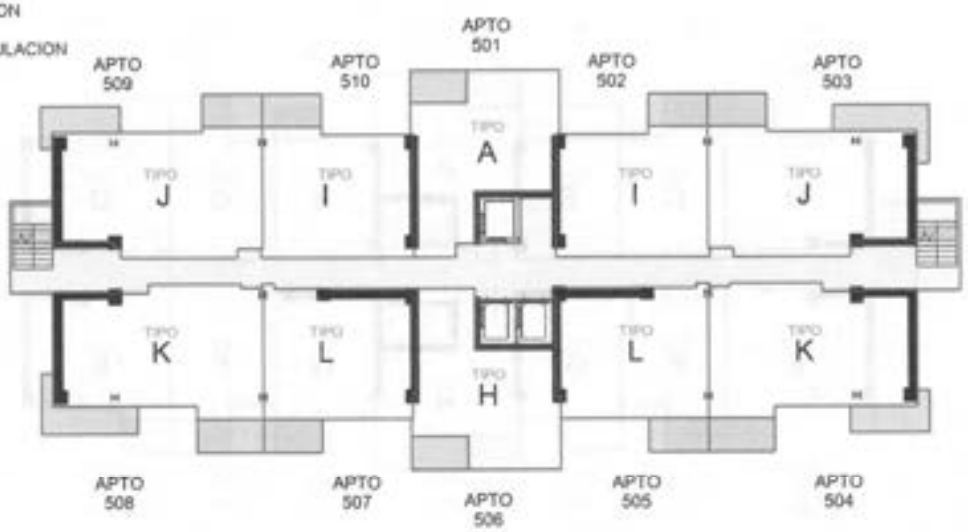
Área Nivel 2		
Número	Nombre	Área
211	APTO	67.79 m²
211	BALCON	6.20 m²
211		73.99 m²
212	APTO	65.72 m²
212	BALCON	6.20 m²
212		71.92 m²
213	APTO	50.71 m²
213	BALCON	7.30 m²
213		58.01 m²
214	APTO	46.52 m²
214	BALCON	6.80 m²
214		53.32 m²
N2	CIRCULACION	155.72 m²
N2		155.72 m²
Total general		1048.66 m²

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

APARTAMENTOS TIPO DEL NIVEL 4 AL 9

Simbología

- APTO
- BALCON
- CIRCULACION



Área Nivel 5		
Número	Nombre	Área
501	APTO	72.64 m²
501	BALCON	6.95 m²
501		79.59 m²
502	APTO	69.93 m²
502	BALCON	7.20 m²
502		77.13 m²
503	APTO	93.46 m²
503	BALCON	10.86 m²
503	BALCON	7.20 m²
503		111.52 m²
504	APTO	94.35 m²
504	BALCON	8.00 m²
504	BALCON	8.47 m²
504		110.82 m²
505	APTO	72.23 m²
505	BALCON	7.20 m²
505		79.43 m²
506	APTO	71.64 m²
506	BALCON	6.90 m²
506		78.54 m²

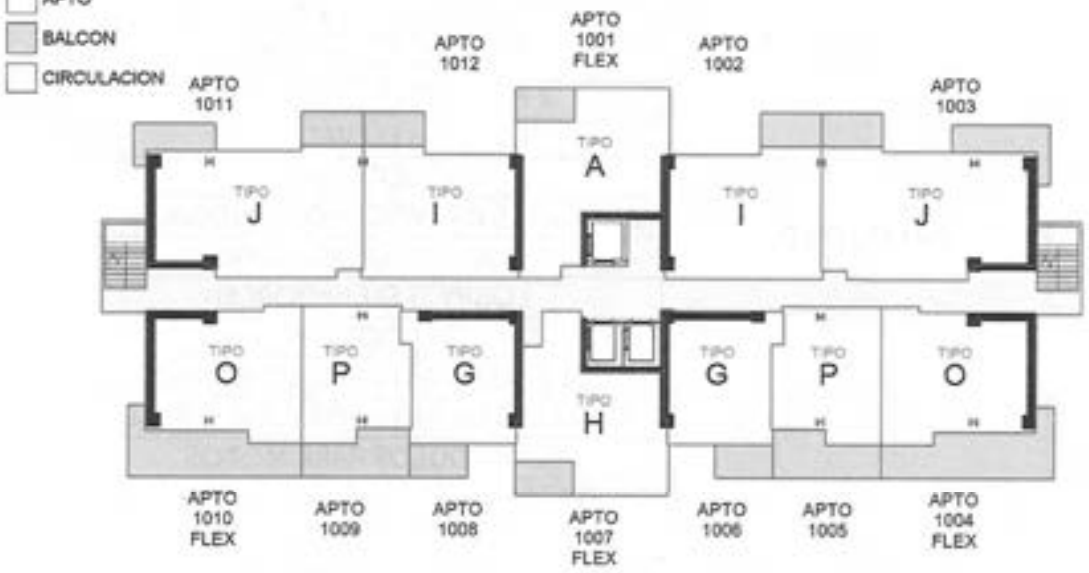
Área Nivel 5		
Número	Nombre	Área
507	APTO	72.25 m²
507	BALCON	7.20 m²
507		79.45 m²
508	APTO	93.47 m²
508	BALCON	8.00 m²
508	BALCON	11.45 m²
508		112.93 m²
509	APTO	93.46 m²
509	BALCON	7.20 m²
509	BALCON	8.47 m²
509		109.13 m²
510	APTO	69.93 m²
510	BALCON	7.20 m²
510		77.13 m²
N5	CIRCULACION	151.94 m²
N5		151.94 m²
Total general		1067.60 m²

TeL: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

APARTAMENTOS TIPO DEL NIVEL 10 Y 12

Simbología

- APTO
- BALCON
- CIRCULACION



Área Nivel 10		
Número	Nombre	Área
1001	APTO	72.64 m²
1001	BALCON	6.95 m²
1001		79.59 m²
1002	APTO	69.93 m²
1002	BALCON	7.20 m²
1002		77.13 m²
1003	APTO	93.55 m²
1003	BALCON	10.74 m²
1003	BALCON	7.20 m²
1003		111.49 m²
FLEX 1004	APTO	87.44 m²
1004	BALCON	27.38 m²
1004		94.81 m²
1005	APTO	48.15 m²
1005	BALCON	15.49 m²
1005		63.64 m²
1006	APTO	50.77 m²
1006	BALCON	6.80 m²
1006		57.57 m²
FLEX 1007	APTO	68.29 m²
1007	BALCON	6.90 m²
1007		75.19 m²

Área Nivel 10		
Número	Nombre	Área
1008	APTO	50.73 m²
1008	BALCON	6.80 m²
1008		57.53 m²
1009	APTO	48.15 m²
1009	BALCON	15.49 m²
1009		63.64 m²
FLEX 1010	APTO	87.79 m²
1010	BALCON	27.30 m²
1010		95.09 m²
1011	APTO	93.46 m²
1011	BALCON	7.20 m²
1011	BALCON	8.39 m²
1011		109.05 m²
1012	APTO	69.93 m²
1012	BALCON	7.20 m²
1012		77.13 m²
N10	CIRCULACION	152.52 m²
N10		152.52 m²
Total general		1114.36 m²

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

DISTRIBUCION ARQUITECTONICA POR NIVEL	
NIVEL	AREAS
PARQUEO P3	57 BODEGAS
	105 PLAZAS DE PARQUEO CONDOMINES
	AREAS DE SERVICIO
	CUARTO DE MAQUINAS
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	LOBBY (3 ELEVADORES)
PARQUEO P2	77 BODEGAS
	102 PLAZAS DE PARQUEO CONDOMINES
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	LOBBY (3 ELEVADORES)
PARQUEO P1	23 BODEGAS
	51 PLAZAS DE PARQUEO VISITAS
	30 PLAZAS DE PARQUEO CONDOMINES
	11 PARQUEOS PARA MOTOS
	6 PLAZAS DE PARQUEO CAPACIDADES REDUCIDAS INCLUIDOS EN PARQUEOS DE VISITAS
	AREAS DE GARITA DE INGRESO Y EGRESO
	3 NUCLEOS DE ESCALERAS CONVERGEN NIVELES DE PARQUEO Y APARTAMENTOS
	CUARTO ELECTRICO
	LOBBY (3 ELEVADORES)
	AREA DE LOBBY DE INGRESO
	AREA DE MONITOREO
	AREA DE ADMINISTRACION
	AREA DE BASURERO Y PARQUEO DE CAMION DE BASURA , CON PARQUEO DE VISITAS
NIVEL 1 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 2 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 3 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 4 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 5 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 6 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 7 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 8 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 9 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 10 APARTAMENTOS	2 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	2 APARTAMENTOS (FLEX)
	4 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	4 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 11 APARTAMENTOS	2 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	2 APARTAMENTOS (FLEX)
	4 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	4 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 12 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 13 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 14 AMENIDADES	AREA DE PLAYROOM

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

	AREA DE SALON DE USOS MULTIPLES
	AREA DE GIMNASIO
	AREA DE LOUNGE
	AREA DE YOGA
	AREA DE SALONES EXTERIORES
	AREA DE CHURASQUERAS
	SERVICIOS SANITARIOS PARA MUJERES
	SERVICIOS SANITARIOS PARA HOMBRES
	3 SALAS DE REUNION
	CUARTO DE LIMPIEZA
	SALA DE ESPERA

2- Con base al Art. 49 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo referente a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, se establece que deberán construirse las obras de protección adecuadas cuando se realicen cortes y rellenos mayores a UN METRO entre lotes y/o colindancia o cuando la diferencia de elevación haga necesario el uso de tales obras, las que deberán desarrollarse sin afectar ni disminuir el área de los terrenos vecinos.

3- Cualquier reforma al proyecto, deberá presentarse a esta Alcaldía para su revisión y aprobación, así mismo deberá quedar registro en la bitácora correspondiente. En caso se detecte cambios sustanciales en el proyecto deberá tramitarse la modificación al permiso de construcción y calcelar los aranceles correspondientes a la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán; caso contrario se suspenderán los trabajos, hasta solventar con la Municipalidad el pago correspondiente generado por los cambios en el proyecto no autorizados. Si se detectan cambios en el valor de la construcción del proyecto diferente al presentado a la municipalidad para la tasación correspondiente al permiso de construcción; *deberán cancelar la diferencia correspondiente del proyecto; caso contrario no se recibirán las obras construidas.*

4- Los sistemas de abastecimiento de agua potable y la disposición de las aguas negras, se desarrollará de conformidad a las normas que establece la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) y/o Ministerio de Salud.

5- Previo a la ejecución del proyecto, deberán confrontarse los linderos del terreno de acuerdo a las escrituras de propiedad.

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

6- Cuando fuese necesaria la tala de árboles y/o arbustos para el desarrollo del proyecto, deberá solicitar a la Unidad Ambiental de esta Alcaldía el permiso correspondiente. No se permitirá el inicio de las obras de construcción hasta que se obtenga de parte de la Unidad Ambiental de la municipalidad la aprobación correspondiente y se paguen los aranceles correspondientes por la tala de árboles Asimismo deberá solicitarse el permiso de terracería en el Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, debiendo cancelar los aranceles correspondientes.
7- Los profesionales responsables del proyecto, deberán garantizar la seguridad y estabilidad de las propiedades públicas y privadas y deberán responder legalmente en el caso de que se vean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros originados por una inadecuada planificación del diseño, ejecución y/o supervisión del proyecto, asimismo por el incumplimiento de las disposiciones legales en vigencia al desarrollo del proyecto.

8- Será responsabilidad del constructor

a) mantener el flujo vehicular de las vías de circulación aledañas al proyecto, minimizando el tiempo de espera de los conductores. Cuando al efectuar los trabajos, el constructor deba desviar el tránsito peatonal y/o vehicular, este deberá proveer la adecuada señalización para el tránsito, de tal manera que el mismo sea fluido y seguro para conductores y peatones.
b) El constructor es el responsable directo del control de calidad de toda la obra, certificados de calidad de los materiales, obras, protocolos y todos los registros de control de calidad, durante el período de ejecución, para ser revisados por la Municipalidad, o por quien éste designe. En caso contrario, las obras no serán recibidas, hasta que se subsanen los desperfectos.
c) Mantener la señalización requerida que garantice la seguridad total de conductores y peatones
d) Los contratistas deberán aplicar las obligaciones mínimas dentro del marco de la Legislación laboral vigente tales como el cumplimiento de las prestaciones sociales, medidas de seguridad e higiene ocupacional incluyendo el cumplimiento de la Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo, así como fomentar dicha cultura
e) Cumplir con las obligaciones laborales y patronales estipuladas por la ley
f) Pagar las planillas laborales y patronales
g) Ejecución y administración de la obra, esto incluirá el diseño de obras menores (tapiales, muros de baja altura, etc.) a construir, el cual deberá ser aprobado por la Municipalidad.
h) Llevar la dirección técnica de la obra

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

i) Contratar la mano de obra, teniendo en cuenta la estimulación de la generación de empleos en las áreas de influencia donde se ejecuten los trabajos
j) La Municipalidad a través de su departamento técnico solicitara de considerarlo conveniente los estudios técnicos complementarios al constructor, debiendo este último presentarlos a fin de aclarar cualquier situación que pueda desarrollarse durante la ejecución del proyecto
k) Llevar a cabo las gestiones necesarias para identificar y obtener todo permiso ambiental y/o municipal que sea necesario para la ejecución del proyecto, así como realizar las gestiones de mitigación de impactos ambientales derivados de la ejecución. La inobservancia, falta de permisos, autorizaciones o las actividades que dañen el ambiente serán de exclusiva responsabilidad del constructor.
l) Mantener la señalización requerida que garantice la seguridad total de conductores y peatones
m) Actuar inmediatamente para atender emergencias que afecten las calles y áreas del proyecto y la libre circulación de vehículos y peatones
n) Presentar a la Municipalidad en los primeros quince días hábiles posteriores al inicio del proyecto el plan de seguridad e higiene ocupacional para prevención de riesgos y atención de emergencias, al cual deberá dar cumplimiento a lo establecido por la legislación y normativa aplicable.
o) Formará parte del Control de Calidad un apartado indicando las medidas ambientales implementadas en el
p) Mantener a su personal, durante la ejecución de la obra, debidamente identificado

9) El propietario del proyecto deberá presentar de carácter obligatorio todos los informes considerados en la presente resolución.
10) Al final el proyecto, el profesional responsable de la ejecución, estará obligado a solicitar a la Alcaldía, la RECEPCION DE OBRA DE CONSTRUCCION, para lo cual deberá haber cumplido con los requisitos en las resoluciones anteriores, así como lo establecido en este permiso y presentar la documentación siguiente:
    a) Solicitud de recepción de obras (Formulario C) a esta Alcaldía, debidamente firmada y sellada por el profesional responsable de la ejecución del proyecto.
    b) Informes Mensuales y finales de control de calidad del proyecto debiendo considerar las certificaciones de los literales c, d y e, de este numeral.
    c) Certificación de buena obra, en original
    d) Certificación de calidad de materiales en original
    e) Certificación del Laboratorio de Suelos y Materiales, extendida por un laboratorio, en donde se haga constar que se realizaron las recomendaciones hechas en el estudio de suelos, en original.

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

f) Deberán estar completamente construidas las obras de acuerdo a las especificaciones señaladas en las resoluciones extendidas para este proyecto.
g) Haber entregado el Plan de Control de Calidad implementado en la obra, anexando nota de remisión del mismo a la municipalidad al inicio de la construcción de las obras; así como el Plan de Seguridad e Higiene Ocupacional presentado. Debiendo además detallar las medidas ambientales implementadas durante la ejecución del proyecto.
h) **Bitácora de Obra que deberá contener el proceso de construcción en detalle, desde el inicio hasta su finalización (con apertura y cierre) debiendo estar firmada y sellada por los profesionales responsables de la ejecución del proyecto.**

11) Profesionales Técnicos, legalmente responsables del diseño y de la construcción del proyecto:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE DEL PROFESIONAL	NUMERO DE REGISTRO
Diseño arquitectónico	Arq. Carlos Alirio Guerra Navarrete	A-4469
Diseño hidráulico	Ing. Diógenes de Jesús Chevez guerrero	IC-0488
Diseño Estructural	Ing. Juan Carlos Kerrinkcx Torres	IC-3000
Diseño Eléctrico	Ing. Víctor Ernesto Gonzales Castillo	IE-0006
Director de la obra	Ing. Álvaro Ernesto O´byrne Cevallos	IC-3068
Constructor	Ing. Álvaro Ernesto O´byrne Cevallos	IC-3068

12) Este permiso de construcción está sujeto a las restricciones establecidas en las siguientes resoluciones:

TIPO DE RESOLUCION	NUMERO DE EXPEDIENTE	EXTENDIDA POR
Factibilidad de Proyecto de Construcción	(CLF) Exp. No. NC-PU-CLF-0018-24 del 8 de Febrero de 2024 y Exp. No. NC-PU-CLF0017-17 del 7 de Febrero de 2024	Distrito de Nuevo Cuscatlán

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

TIPO DE RESOLUCION	NUMERO DE EXPEDIENTE	EXTENDIDA POR
	Exp. No. NC-PU-CLF0178-23 del 57 de Noviembre de 2023	
Revisión Vial y Zonificación	NC-RVZ0039-24 de fecha 13 de Marzo de 2024	Distrito de Nuevo Cuscatlán
Resolución de Vialidad Ambiental	MARN-NFA691-2020-478-2021 de fecha 16 de agosto de 2021	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

13) Como parte de este expediente, se presentan los documentos siguientes:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Estudio de MECANICA DE SUELOS SM1720210415.V1	INGMAC S.A. de C.V.	Septiembre de 2023
Memoria de Calculo Estructural	Ing. Juan Carlos Kerrinkcx Torres No. De Registro IC-3600	Octubre de 2024
Memoria cálculo Hidrosanitaria Agua Potable, Aguas Lluvias, Aguas Negras	Ing. Diógenes de Jesús Chávez Guerrero No. De Registro IC-0488	diciembre de 2021

14) **Las Aguas Lluvias del proyecto, deberán conectarse por completo al sistema de detención del proyecto.**
15) Para este proyecto, se autoriza la bitácora debidamente sellada y enumerada de la página N° 1 a la página N°120
16) **No está permitido la utilización de la vía pública, aceras, arriates, o carriles como parqueo, y queda prohibido todo tipo de obstrucción ya sea con materiales de construcción o desechos de la misma.**

NOTAS

a) Esta resolución obliga al cumplimiento de las Normas de Diseño y de Construcción vigentes; de incumplirse lo establecido, este Permiso de Construcción queda sin efecto
b) Se establece que por mandato legal establecido en la Ley de Urbanismo en su Art. 5 y que esta enfatizada también en el Art. 18 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a notificar correctamente y en el tiempo estipulado de la iniciación de la obra y que, en caso de no cumplir con las disposiciones citadas, se iniciara

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

el respectivo trámite para la imposición de las infracciones contenidas en las mismas disposiciones.

c) Se establece que por mandato legal en los Art. 24 y 25 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción de la obligación de permitir a inspectores y/o funcionarios para que puedan inspeccionar y verificar que las obras se están ejecutando son las obras autorizadas y que, en caso de incumplir con esta disposición, se iniciara el respectivo trámite para la imposición de infracciones contenidas en las mismas disposiciones.

d) La presente resolución al igual que los planos aprobados deberán mantenerse en el lugar de ejecución de la construcción para ser mostrados a los Inspectores y/o Técnicos las veces que sea necesario. Así como el Plan de Control de Calidad del proyecto, el Plan de Seguridad e Higiene Ocupacional.

e) Esta resolución constituye al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de construcción a partir de esta fecha.

f) Atender todas las observaciones y correcciones señaladas en COLOR ROJO en los planos.

g) Los requerimientos no considerados en esta resolución, se regirán por lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley de medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Reglamentos, Ministerio de Salud y Ordenanza Municipal para la Regulación de Usos de Suelo y las Actuaciones Urbanísticas del Municipio de Nuevo Cuscatlán.

h) La presente resolución *será* VALIDA por el término de UN AÑO de conformidad a lo establecido en el Art. 6 de la Ley de Urbanismo y Construcción

ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA LIBERTAD ESTE
ALCALDE

Lic. Zoila Milagro Navas Quintanilla
Alcaldesa Municipal

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas del dieciséis de enero de dos mil veintiséis. Ante mí, **CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ,** Notario, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, COMPARECE: El señor Milton Heriberto Meza Alfaro, de cuarenta y dos años de edad, Ingeniero Civil, Ingeniera Civil, del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número cero cero cinco cuatro seis tres cuatro uno – cinco, que se encuentra, perito valuador de activos para procesos de titularización, calificado por la Superintendencia del Sistema Financiero bajo número de registro PV cero cero uno cuatro – dos mil veintidós; y **ME DICE**: Que en relación al proceso de valuación del inmueble con matrícula **TRES CERO TRES SEIS TRES CUATRO DOS OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO** del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, cuyo originador es la sociedad INVERSIONES BRIKO S.A. de C.V., el Representante de Tenedores por nombrarse es LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa, **BAJO JURAMENTO DECLARA** que: a) Que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Peritos de la Superintendencia del Sistema Financiero en el Numero de Asiento registral PV cero cero uno cuatro – dos mil veintidós. b) Que cuenta con más de cinco años de experiencia comprobada en el tipo de inmuebles a valorar; c) No es deudora del Originador o del Representante de los Tenedores, por montos equivalentes, por lo menos, al dos por ciento con respecto al monto de la emisión que pretenda realizarse; d) No es director, administrador o empleado del Originador, de Atlántida Titularizadora, S.A. o del Representante de los Tenedores; e) No ha obtenido durante los últimos tres años, más del veinticinco por ciento de sus ingresos provenientes de servicios prestados a Atlántida Titularizadora, S.A., al Originador o al respectivo grupo económico o Conglomerado Financiero de ambos; y f) Es independiente respecto de Atlántida Titularizadora, S.A. y de los Fondos de Titularización que administra, así como el Originador y del Representante de los Tenedores. El Suscrito notario hace constar que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de dos hojas útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. DOY FE.



XXIV. Anexo 4: Detalle de Permisos

LA INFRASCRITA SECRETARIA MUNICIPAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NUEVO CUSCATLAN:

Certifica: Que en el libro de actas de Sesiones ordinarias que esta municipalidad lleva en el corriente año se encuentra la que literalmente dice: **ACTA NUMERO ONCE:** Reunidos por medio de la plataforma Google Meet, el día diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, previa convocatoria realizada por la Secretaria Municipal. Presentes Nery Gerardo Monge Valdez, Alcalde Municipal en funciones; José Roberto Morales Ramos, Síndico Municipal; Juan Carlos Figueroa Chávez, Primer Regidor Propietario; Marta Elena Patiño Andreu, Segunda Regidor Propietaria; Ever Manuel Escobar Mártir, Tercer Regidor Propietario, Luis Enrique Merlos Aparicio, Cuarto Regidor Propietario; Guillermo Vidal Gutiérrez Gómez, Primer Regidor Suplente, René Hernán Pérez Martínez, Tercer Regidor Suplente, Cándido Antonio Linares Guerrero, Cuarto Regidor Suplente y la Secretaria que certifica Berta Natalia Pérez Durán.- """""""""""""""**ACUERDO NUMERO UNO:** Este Concejo haciendo uso de las Competencias y Facultades que le confiere el Código Municipal, **CONSIDERANDO:**

I. Que con fecha veintiséis de octubre del presente año se recibió solicitud por parte de la Dirección Técnica de esta Municipalidad, en la cual se requiere aprobación de otorgamiento de permiso tala de árboles y arbustos en un inmueble de la sociedad BRIKO, S.A DE C.V, ubicado en calle Santa Tecla – Nuevo Cuscatlán, Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

II. Que el inmueble propiedad de BRIKO, S.A de C.V, se encuentra destinado para el proyecto denominado "POLÍGONO 'A' KALAMANDA"

III. Que, para poder construir el acceso al POLÍGONO A se solicita que se lleve a cabo la tala de 88 árboles y 6 arbustos.

IV. Que en vista que la protección del medio ambiente y los recursos naturales es deinterés social, esta Municipalidad se encuentra en la obligación de priorizar e incluir en sus acciones, planes, programas el componente ambiental velando

por un desarrollo sostenible, conforme al artículo 4 de la Ley del Medio Ambiente, con relación al artículo 117 de la Constitución de la República.

V. Que el artículo 14 de la Ordenanza para la Protección del Patrimonio Arbóreo delMunicipio de Nuevo Cuscatlán, enumera cuales son los criterios por tomar en cuenta para llevar a cabo la tala de árboles, en donde uno de estos es que se tratede proyectos constructivos o urbanísticos, de carácter privado, que cumplan con todos los requisitos exigidos en las Ordenanzas y demás regulaciones pertinentes;

VI. Que el artículo 17 inc. 1 de la Ordenanza para la Protección del Patrimonio Arbóreo del Municipio de Nuevo Cuscatlán tipifica que, todo proyecto urbanístico, lotificación y /o Construcción que se pretenda desarrollar en el Municipio de Nuevo Cuscatlán deberá contar con el correspondiente permiso depoda y/o tala de árboles

VII. Que el artículo 21 literal a. de la Ordenanza para la Protección del Patrimonio Arbóreo del Municipio de Nuevo Cuscatlán, tipifica que se deben gestionar permisos Municipales por parte de la persona natural o jurídica que desee llevar a cabo la poda y tala de árboles en el Municipio, y los encargados de gestionar y otorgar los permisos son: El Concejo Municipal, Oficinas de Parques y la UnidadAmbiental

VIII. Que el artículo 1 del Código Municipal regula que el objeto de este es desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los Municipios;

IX. Que el articulo 30 número 14 del referido Código tipifica que es facultad del Concejo velar por la buena marcha del gobierno, administración y servicios municipales;

X. Que el artículo 31 número 4 y 6 del Código Municipal establecen como obligacióndel Concejo Municipal el realizar la administración Municipal con transparencia, austeridad, eficiencia, eficacia, así como contribuir a la preservación de la salud y de los recursos naturales, fomento de la educación,

cultura, mejoramiento económico-social y a la recreación de la comunidad;

XI. Que el artículo 203 inc. 1 de la Constitución de la Republica establece que, los Municipios serán autónomos en lo económico, en lo técnico y en lo administrativo, y que se regirán por un Código Municipal, que sentará los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas;

XII. Que el artículo 34 del Código Municipal regula que los Acuerdos Municipales son disposiciones específicas en donde el Concejo expresa decisiones sobre asuntos de gobierno y estos surten efectos inmediatamente.

XIII. Que el articulo 203 y 204 Ord. 3 de la Constitución de la Republica regula que los Municipios son autónomos en lo técnico, económico y administrativo asimismo la autonomía comprende en gestionar materias de su competencia, lo cual converge con el articulo 3 número 3 del Código Municipal.

POR TANTO: con base en la solicitud presentada por el Jefe de la Unidad Ambiental, Ingeniero Juan Carlos Onofre, el Concejo Municipal, en uso de sus facultades Constitucionales y legales contenidas en la Constitución de la República, Código Municipal, y demás leyes relacionadas a la materia **ACUERDA:**

a) **AUTORIZAR** la solicitud de permiso de tala 88 árboles y 6 arbustos, para el desarrollo denominado CALLE DE ACCESO AL POLÍGONO A PROYECTO KALAMANDA.

b) **AUTORIZAR** que por la ejecución de la tala de árboles y arbustos se compense al medio ambiente con el cuádruple de árboles por cada uno talado.

c) **AUTORIZAR** a la Unidad Ambiental que emita el mandamiento de pago porla cantidad de **DIECISEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE 40/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de tala de 88 árboles, correspondientes a ACCESO AL POLIGONO A DEL

PROYECTO KALAMANDA.

d) **AUTORIZAR** al jefe de la Unidad Ambiental, al encargado de parques y jardines y a la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano para que realicelas inspecciones técnicas necesarias en cuanto al desarrollo y gestión de la talade árboles, arbustos, y compensaciones, para que esto se realice conforme a los lineamientos del presente Acuerdo Municipal y a las Ordenanzas Municipales vigentes.

e) **SOLICITAR** a los solicitantes copia de los planos de compensación otrasplante de ejemplares arbóreos, cuya verificación estará a cargo de la Unidad Ambiental.

f) **DELEGUESE** al Gerente de Planificación y Desarrollo Urbano para suspender y dejar sin efecto cualquier autorización emitida por el Concejo Municipal y los Departamentos de esta Municipalidad en caso se le notifique cualquier autorización o resolución emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales /MARN) u otra institución Gubernamental que contraríen la viabilidad del desarrollo del proyecto en mención.

g) **NOTIFÍQUESE** a la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, Unidad Ambiental, Encargado de parques y jardines y a la sociedad BRIKO, S.A DE C.V., demás Departamentos relacionados, a fin de que garanticen el cumplimiento de esta disposición. COMUNÍQUESE.

CERTIFÍQUESE el presente acuerdo y remítase a la GERENCIA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y UNIDAD AMBIENTAL para los efectos consiguientes.

Es conforme con su original con el cual se confronto en la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, el día SIETE DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO, y con base al artículo cincuenta y cinco numeral seis del Código Municipal vigente, se expide a los OCHO DIAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

Berta Natalia Pérez Durán
Secretaria Municipal

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

DISTRITO NUEVO CUSCATLAN

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO

PERMISO DE CONSTRUCCION OBRAS DE URBANIZACION

(EXPEDIENTE: DNC-PCOU0002-24)

81 PLANOS POR JUEGO
2 JUEGOS DE PLANOS

Distrito Nuevo Cuscatlán, 11 de diciembre de 2024, vista la solicitud presentada por la Arquitecta Amalia Eugenia García Espino, Registro N° A-4596, actuando como profesional responsable, y el señor Erick Ernesto Granillo Funes, Administrador Único Propietario de la Sociedad Inversiones BRIKO, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse BRIKO S.A. DE C.V., propietaria del inmueble en el que se desarrolla el proyecto denominado: KALAMANDA Fase II (Polígono A) desarrollado en inmueble Porción 9, reunión de fincas rusticas denominadas Buenos Aires, Esmeralda y Suiza, las porciones que componen la Fase II cuentan con una extensión superficial de 176,414.15 M2, equivalentes a 252,413.36 V2 (Polígono A) ubicado sobre carretera LIB12S, Distrito Nuevo Cuscatlán, Departamento de la Libertad. En lo relativo a obtener **PERMISO DE CONSTRUCCION OBRAS DE URBANIZACION POLIGONO "A" PORTALES DEL BOSQUE FASE II,** la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano de la Libertad Este, Distrito Nuevo Cuscatlán resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. **CARACTERISTICAS DEL PROYECTO:**

LOCALIZACIÓN: **L-3** DENSIDAD: **(ver numeral 1.1)** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-2**
USO DEL SUELO: **ZOHA** (ZONA HABITACIONAL).

1.1 Para la Densidad del proyecto se deberá responder a la siguiente tabla, según grado de inclinación:

PENDIENTE	AREA DE LOTE MINIMO
Pendientes menores o iguales de 20 grados	200 m²
Pendientes mayores de 20 grados y menores o iguales de 25 grados	400 m²
Pendientes mayores de 25 grados y menores o iguales de 30 grados	800 m²

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

2. AREAS Y PORCENTAJES DEL PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION.

CUADRO DE AREAS POR TERRENO			
DESCRIPCION	AREA M²	AREA V²	PORCENTAJE
AREA DE CALLE DE ACCESO TRAMO 1 DESDE LIB 12	10,338.85	14,792.83	5.86%
AREA POLIGONO A	166,075.30	237,620.53	94.14%
TOTAL	**176,414.15**	**252,413.36**	**100.00%**

AREAS Y PORCENTAJES A INTERVENIR			
DESCRIPCION	AREA (M2)	AREA (V2)	PORCENTAJE
AREA UTIL	64,893.10	92,849.05	36.78
AREA VERDE RECREATIVA	2,877.91	4,117.71	1.63
1.0 IH. PTAR Y SIST. DE DETENCION N°5	2,662.78	3,809.91	1.51
2.0 IH. TANQUE DE AP	4,148.80	5,936.10	2.35
3.0 IH. SIST. DE DETENCION N°4	1,501.62	2,148.52	0.85
AREA CIRCULACIONES	38,294.78	54,792.17	21.71
AREA VERDE ECOLOGICA	62,035.17	88,759.91	35.16
TOTAL	**176,414.15**	**252,413.36**	**100.00 %**

2.1 DESGLOSE DE ÁREA ÚTIL DE PROYECTO.

CUADRO DE AREA UTIL				
POLIGONO	CANTIDAD	TIPO	AREA M²	AREA V²
1	3	TORRES	25,409.98	36,356.60
2	1	USO COMERCIAL	14, 175.08	20,281.70
3	2	TORRES	7,910.72	11,318.66
4	1	TORRES	7,070.09	10,115.88
5	14	LOTES	10,327.23	14,776.20
TOTAL	**21**		**64,893.10**	**92,849.05**

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

2.2 DESGLOSE AREA VERDE ECOLOGICA

AREA VERDE ECOLOGICA		
AVE	AREA M²	AREA V²
1	37,741.96	54,001.20
2	15,497.57	22,173.92
3	6,464.86	9,249.92
4	2,330.78	3,334.88
TOTAL	62,035.17	88,759.91

2.3 DESGLOSE AREA VERDE RECREATIVA

AREA VERDE RECREATIVA		
AVR	AREA M²	AREA V²
1	2,877.91	4,117.71
TOTAL	2,877.91	4,117.71

2.4 DESGLOSE AREA DE INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA (IH)

AREA INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA		
IH	AREA M²	AREA V²
1.0 PTAR Y SIST. DE DET	2.662.78	3.809.91
2.0 TANQUE DE AP	4,148.80	5,936.10
3.0 LAGUNA DE LAMIN. N°4	1,501.62	2,148.52
TOTAL	8,313.20	11,894.52

2.5 DESGLOSE AREA DE CIRCULACIONES Y OTRAS

CUADRO DE CIRCULACIONES		
DESCRIPCION	AREA M²	AREA V²
CALLE DE ACCESO TRAMO 1	10,338.85	14,792.83
CIRCUNVALACION NORTE	10,301.48	14,739.36
CIRCUNVALACION SUR	11,914.31	17,046.99
CALLE A	5,740.14	8,212.99
TOTAL	38,294.78	54,792.17

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

2.6 FASES DEL PROYECTO

FASES DEL PROYECTO	
DESCRIPCION	AREA M²
FASE 1	10,338.85
FASE 2	88,141.55
FASE 3	32,657.46
FASE 4	45,276.29
TOTAL	176,414.15

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

3. Profesionales Técnicos, legalmente responsables del diseño y de la construcción del proyecto:

Responsabilidad	Nombre del profesional	Número de registro
Diseño urbano	Arq. Janie Esther Castro De Serrano	A-4354
Diseño hidráulico	Ing. Roger Alexander Villeda Garcia	IC-4796
	Ing. Juan Manuel Cañas Prieto Rodriguez	IC-2621
Diseño estructural	Ing. Manuel Enrique Lopez Romero	IC-3991
Diseño eléctrico	Ing. Gerardo Rene Vizcarra Moreno	IE-1666
Director de la obra	Ing. Alvaro Ernesto O´byrne Cevallos	IC-3068
Constructor	Ing. Alvaro Ernesto O´byrne Cevallos	IC-3068

4. Este Permiso está sujeto a las restricciones establecidas en las siguientes Resoluciones:

Documento	No. de Expediente y Fecha de Emisión	Extendida Por
Factibilidad de Proyecto	Exp. No. CLF-0178-23 Del 15 de noviembre de 2024	Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán
Factibilidad de Proyecto	Exp. No. NC-CLF-0017-24 Del 07 de febrero de 2024	Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán
Factibilidad de Proyecto	Exp. No. NC-CLF-0018-24 Del 08 de febrero de 2024	Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán
Revisión Vial y Zonificación	Exp. No. NC-RVZ0039-24 Del 13 de marzo de 2024	Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

5. Para la obtención del permiso de urbanización se presentaron las siguientes factibilidades y estudios:

Documento	No. de Expediente y Fecha de Emisión	Extendida Por
Memoria de Calculo Estructural	agosto de 2024	Ing. Manuel Enrique López Romero IC-3991 Ingeniero Civil
Estudio de Mecánica de Suelos	REF.: ES-282-22 15 de diciembre de 2022	Ing. Enrique Edgardo Melara Ruiz Directos de Geotecnia ICIA, S.A. DE C.V.
Estudio Hidrológico y Análisis Hidráulico	agosto de 2024	Ing. Roger Alexander Villeda García IC-4796 Ingeniero Civil
Diseño Sistema de Agua Potable	agosto de 2024	Ing. Roger Alexander Villeda García IC-4796 Ingeniero Civil
Diseño Sistema de Aguas Residuales	agosto de 2024	Ing. Roger Alexander Villeda García IC-4796 Ingeniero Civil
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	Sin fecha	Ing. Juan Manuel Cañas Prieto Rodríguez IC-2621 Ingeniero Civil
Diseño de Sistema de Reusó	agosto de 2024	Ing. Roger Alexander Villeda García IC-4796 Ingeniero Civil
Diseño de Sistema de Aguas Lluvias	agosto de 2024	Ing. Roger Alexander Villeda García IC-4796 Ingeniero Civil
Resolución MARN-NFA950-2018-MOD-101-2024	22 de agosto de 2024	Fernando Andres López Larreynaga Ministro de Medio Ambiente y Recursos Naturales

6. La huella de impermeabilización básica será del 30% y la máxima permitida será del 50% del área total del lote, con base en la "ORDENAZA MUNICIPAL PARA LA REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS ACTUACIONES URBANISTICAS DEL MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLAN"; Que en el artículo 28 literal b), reza así: "La huella de impermeabilización básica será del 30%, pudiendo autorizarse un máximo del 50%"; para lo cual **el interesado en aumentar la huella de impermeabilización del lote, deberá cumplir con el pago del bono de compensación social por aumento de huella de impermeabilización.**

Tel.: (503) 7380-5352
1era Av. sur 1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

7. Para efectos de construcción de viviendas en los lotes unifamiliares autorizados en esta resolución, se permitirá la construcción de una vivienda en dos o más lotes, siempre y cuando se haga la reunión de inmuebles respectiva, respetando siempre, la condición de la huella de impermeabilización básica del área de los lotes.

8. No se permitirá la sub parcelación, segregación o partición de ningún tipo, a los lotes autorizados en esta resolución.

9. La presente resolución será válida por el término de **1 año** a partir de la fecha en que se extendió, de conformidad a lo establecido en el Art. 35 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción.

Lic. Zoila Milagro Navas Quintanilla
Alcaldesa Municipal

ALCALDIA MUNICIPAL DE LA LIBERTAD ESTE
ALCALDE

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

DISTRITO NUEVO CUSCATLAN

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANO

PERMISO DE CONSTRUCCION

EXPEDIENTE: DNC-PH-PCOU0001-24

326 PLANOS POR JUEGO
2 JUEGOS DE PLANOS

Distrito Nuevo Cuscatlán, 6 de diciembre de 2024, vista la solicitud presentada por la Arquitecta Amalia Eugenia García Espino, Registro N° A-4596, actuando como profesional responsable, y el señor Erick Ernesto Granillo Funes, Administrador Único Propietario de la Sociedad Inversiones BRIKO, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse BRIKO S.A. DE C.V., propietaria del inmueble en el que se desarrolla el proyecto denominado: KALAMANDA Fase II desarrollado en inmueble Porción 9, reunión de fincas rusticas denominadas Buenos Aires, Esmeralda y Suiza, las porciones que componen la Fase II cuentan con una extensión superficial de 176,422 m2, equivalentes a 252,425.95 Vrs2 (Calle de acceso a Polígono A y porción B1) ubicado sobre carretera LIB12S, Distrito Nuevo Cuscatlán, Departamento de la Libertad. En lo relativo a obtener **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS AMBAR 1, AMBAR 2 Y AMBAR 3,** la Alcaldía Municipal de la Libertad Este, Distrito Nuevo Cuscatlán, a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, resuelve CONCEDER el permiso con base al detalle siguiente:

1- ÁREAS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

1.1. CONDOMINIO TORRE AMBAR 1

CUADRO DE AREAS DE TORRE AMBAR 1			
DESCRIPCION	AREA m^2	AREA v^2	Porcentaje
AREA PERMEABLE	5,055.11	7,232.85	60.18
AREA IMPERMEABLE	3,344.22	4,784.91	39.82
TOTAL	8,399.33	12,017.76	100.00

1.2. CONDOMINIO TORRE AMBAR 2

CUADRO DE AREAS DE TORRE AMBAR 2			
DESCRIPCION	AREA m^2	AREA v^2	Porcentaje
AREA PERMEABLE	5,326.23	7,620.77	60.67
AREA IMPERMEABLE	3,452.38	4,939.67	39.33
TOTAL	8,778.61	12,560.44	100.00

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

1.3. CONDOMINIO TORRE AMBAR 3

CUADRO DE AREAS DE TORRE AMBAR 3			
DESCRIPCION	AREA m^2	AREA v^2	Porcentaje
AREA PERMEABLE	4,856.66	7,620.77	59.00
AREA IMPERMEABLE	3,375.38	4,939.67	41.00
TOTAL	8,232.04	12,560.44	100.00

2. DISTRIBUCION DE AREAS

AREA CONSTRUCCION N1 A N13	USO	AREA M2
NIVEL 1	Aptos 1 dormitorio y dormitorio flex	1,048
NIVEL 2	Aptos 1 dormitorio y dormitorio flex	1,049
NIVEL 3	Aptos 1 dormitorio y dormitorio flex	1,163
NIVEL 4	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,136
NIVEL 5	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068
NIVEL 6	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068
NIVEL 7	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,068
NIVEL 8	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,062
NIVEL 9	Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,111
NIVEL 10	Aptos. Mix 1 + flex + Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,114
NIVEL 11	Aptos. Mix 1 + flex + Aptos. 2 y 3 dormitorios	1,113
NIVEL 12	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio flex	1,106
NIVEL 13	Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio flex	1,158
NIVEL 14	Amenidades	997
TOTAL		15,260

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

AREA CONSTRUCCION PARQUEOS	
NIVEL	AREA m²
PARQUEO 1 - VISITAS	1,818
PARQUEO 2	3,034
PARQUEO 3	3,326
TOTAL	8,178

PLAZAS DE PARQUEOS PROPUESTA		
NIVEL	TIPO	TOTAL
PARQUEO 1	P1 - VISITAS	51
PARQUEO 1	P1 - PRIVADO	30
PARQUEO 2	P2 - PRIVADO	102
PARQUEO 3	P3 - PRIVADO	105
TOTAL		288

3. TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS

TIPOLOGIA APARTAMENTOS CON AREAS		
TIPO	AREAS	AREA M2
TIPO A	APTO	70.00
	BALCON	6.95
TOTAL		76.95
TIPO B	APTO	46.69
	BALCON	6.80
TOTAL		53.49
TIPO C	APTO	50.16
	BALCON	7.85
TOTAL		58.01
TIPO D	APTO	64.99
	BALCON	6.67
TOTAL		71.66
TIPO E	APTO	67.44
	BALCON	6.20
TOTAL		73.64
TIPO F	APTO	48.51

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

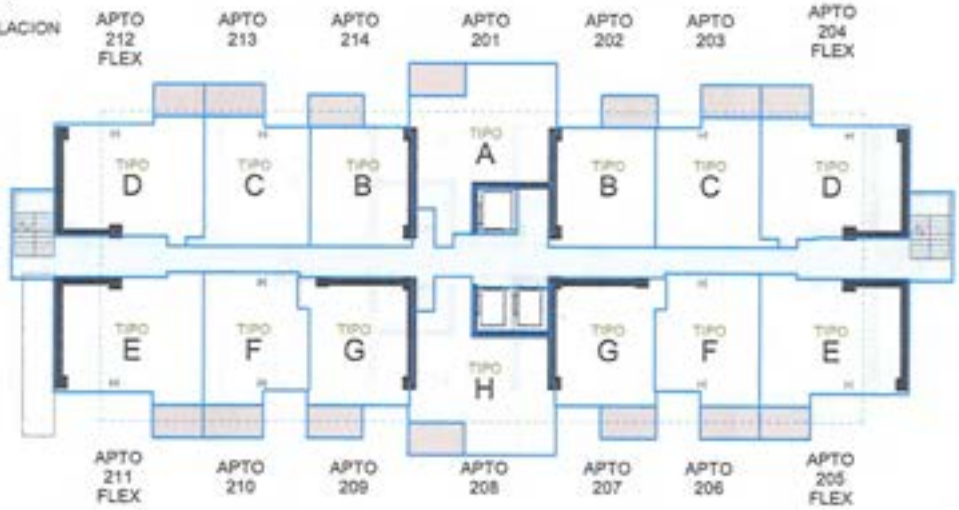
	BALCON	7.30
TOTAL		55.81
TIPO G	APTO	50.77
	BALCON	6.80
TOTAL		57.57
TIPO H	APTO	68.29
	BALCON	6.90
TOTAL		75.19
TIPO I	APTO	69.93
	BALCON	7.20
TOTAL		77.13
TIPO J	APTO	93.46
	BALCON	10.86
	BALCON	7.20
TOTAL		111.52
TIPO K	APTO	94.35
	BALCON	8.00
	BALCON	8.47
TOTAL		110.82
TIPO L	APTO	72.23
	BALCON	7.20
TOTAL		79.43
TIPO M	APTO	46.69
	BALCON	9.01
TOTAL		55.70
TIPO N	APTO	49.96
	BALCON	15.20
TOTAL		65.16
TIPO O	APTO	67.44
	BALCON	27.38
TOTAL		94.82
TIPO P	APTO	48.15
	BALCON	15.49
TOTAL		63.64

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

APARTAMENTOS TIPO DEL NIVEL 1 AL 3, 12 Y 13

Simbología

- APTO
- BALCON
- CIRCULACION



14 APARTAMENTOS

Área Nivel 2			
Número	Nombre	Área	
201	APTO	69.95 m²	
201	BALCON	6.95 m²	
201		76.90 m²	
202	APTO	46.69 m²	
202	BALCON	6.90 m²	
202		53.49 m²	
203	APTO	50.71 m²	
203	BALCON	7.30 m²	
203		58.01 m²	
204	APTO	65.45 m²	FLEX
204	BALCON	6.20 m²	
204		71.65 m²	
205	APTO	67.44 m²	FLEX
205	BALCON	6.20 m²	
205		73.64 m²	

Área Nivel 2		
Número	Nombre	Área
206	APTO	48.51 m²
206	BALCON	7.30 m²
206		55.81 m²
207	APTO	50.77 m²
207	BALCON	6.80 m²
207		57.57 m²
208	APTO	68.40 m²
208	BALCON	6.90 m²
208		75.30 m²
209	APTO	50.73 m²
209	BALCON	6.80 m²
209		57.53 m²
210	APTO	48.51 m²
210	BALCON	7.30 m²
210		55.81 m²

Área Nivel 2			
Número	Nombre	Área	
211	APTO	67.79 m²	FLEX
211	BALCON	6.20 m²	
211		73.99 m²	
212	APTO	65.72 m²	FLEX
212	BALCON	6.20 m²	
212		71.92 m²	
213	APTO	50.71 m²	
213	BALCON	7.30 m²	
213		58.01 m²	
214	APTO	48.52 m²	
214	BALCON	6.80 m²	
214		55.32 m²	
N2	CIRCULACION	155.72 m²	
N2		155.72 m²	
Total general		1048.66 m²	

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

APARTAMENTOS TIPO DEL NIVEL 4 AL 9

Simbologia

- APTO
- BALCON
- CIRCULACION



Área Nivel 5		
Número	Nombre	Área
501	APTO	72.64 m²
501	BALCON	6.95 m²
501		79.59 m²
502	APTO	69.93 m²
502	BALCON	7.20 m²
502		77.13 m²
503	APTO	93.46 m²
503	BALCON	10.86 m²
503	BALCON	7.20 m²
503		111.52 m²
504	APTO	94.35 m²
504	BALCON	8.00 m²
504	BALCON	8.47 m²
504		110.82 m²
505	APTO	72.23 m²
505	BALCON	7.20 m²
505		79.43 m²
506	APTO	71.64 m²
506	BALCON	6.90 m²
506		78.54 m²

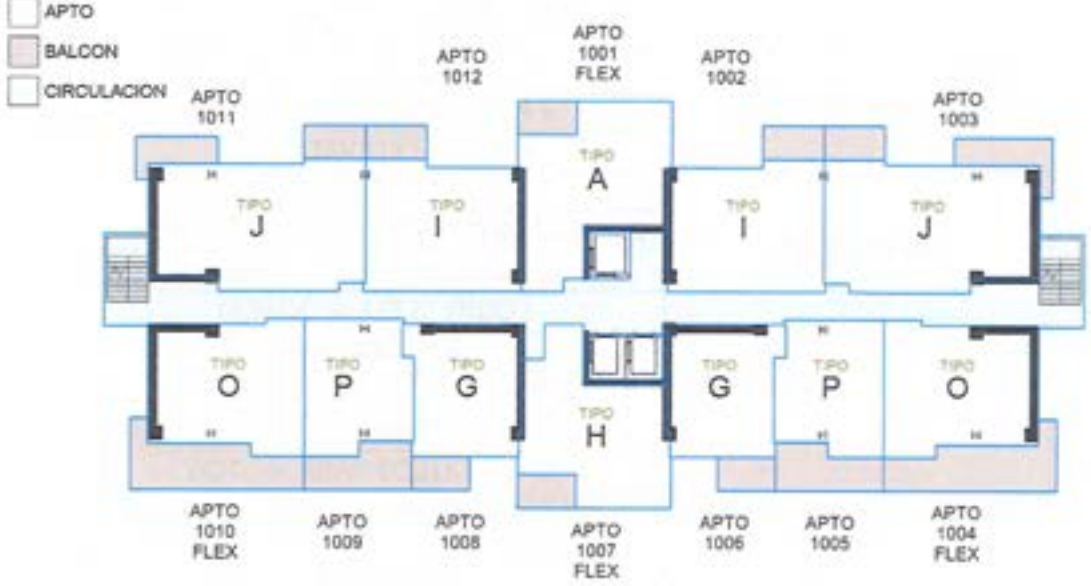
Área Nivel 5		
Número	Nombre	Área
507	APTO	72.25 m²
507	BALCON	7.20 m²
507		79.45 m²
508	APTO	93.47 m²
508	BALCON	8.00 m²
508	BALCON	11.45 m²
508		112.93 m²
509	APTO	93.46 m²
509	BALCON	7.20 m²
509	BALCON	8.47 m²
509		109.13 m²
510	APTO	69.93 m²
510	BALCON	7.20 m²
510		77.13 m²
N5	CIRCULACION	151.94 m²
N5		151.94 m²
Total general		1067.60 m²

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur.1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

APARTAMENTOS TIPO DEL NIVEL 10 Y 12

Simbología

- APTO
- BALCON
- CIRCULACION



Área Nivel 10		
Número	Nombre	Área
1001	APTO	72.64 m²
1001	BALCON	6.95 m²
1001		79.59 m²
1002	APTO	69.93 m²
1002	BALCON	7.20 m²
1002		77.13 m²
1003	APTO	93.55 m²
1003	BALCON	10.74 m²
1003	BALCON	7.20 m²
1003		111.49 m²
FLEX 1004	APTO	87.44 m²
1004	BALCON	27.38 m²
1004		94.81 m²
1005	APTO	48.15 m²
1005	BALCON	15.49 m²
1005		63.64 m²
1006	APTO	50.77 m²
1006	BALCON	6.80 m²
1006		57.57 m²
FLEX 1007	APTO	68.29 m²
1007	BALCON	6.90 m²
1007		75.19 m²

Área Nivel 10		
Número	Nombre	Area
1008	APTO	50.73 m²
1008	BALCON	6.80 m²
1008		57.53 m²
1009	APTO	48.15 m²
1009	BALCON	15.49 m²
1009		63.64 m²
FLEX 1010	APTO	87.79 m²
1010	BALCON	27.30 m²
1010		95.09 m²
1011	APTO	93.48 m²
1011	BALCON	7.20 m²
1011	BALCON	8.39 m²
1011		109.05 m²
1012	APTO	69.93 m²
1012	BALCON	7.20 m²
1012		77.13 m²
N10	CIRCULACION	152.52 m²
N10		152.52 m²
Total general		1114.38 m²

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

DISTRIBUCION ARQUITECTONICA POR NIVEL	
NIVEL	AREAS
PARQUEO P3	57 BODEGAS
	105 PLAZAS DE PARQUEO CONDOMINES
	AREAS DE SERVICIO
	CUARTO DE MAQUINAS
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	LOBBY (3 ELEVADORES)
PARQUEO P2	77 BODEGAS
	102 PLAZAS DE PARQUEO CONDOMINES
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	LOBBY (3 ELEVADORES)
PARQUEO P1	23 BODEGAS
	51 PLAZAS DE PARQUEO VISITAS
	30 PLAZAS DE PARQUEO CONDOMINES
	11 PARQUEOS PARA MOTOS
	6 PLAZAS DE PARQUEO CAPACIDADES REDUCIDAS INCLUIDOS EN PARQUEOS DE VISITAS
	AREAS DE GARITA DE INGRESO Y EGRESO
	3 NUCLEOS DE ESCALERAS CONVERGEN NIVELES DE PARQUEO Y APARTAMENTOS
	CUARTO ELECTRICO
	LOBBY (3 ELEVADORES)
	AREA DE LOBBY DE INGRESO
	AREA DE MONITOREO
	AREA DE ADMINISTRACION
	AREA DE BASURERO Y PARQUEO DE CAMION DE BASURA , CON PARQUEO DE VISITAS
NIVEL 1 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 2 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 3 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 4 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 5 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 6 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 7 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 8 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 9 APARTAMENTOS	4 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	6 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 10 APARTAMENTOS	2 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	2 APARTAMENTOS (FLEX)
	4 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	4 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 11 APARTAMENTOS	2 APARTAMENTOS (3 HABITACIONES)
	2 APARTAMENTOS (FLEX)
	4 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	4 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 12 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 13 APARTAMENTOS	8 APARTAMENTOS (1 HABITACION)
	4 APARTAMENTOS (FLEX)
	2 APARTAMENTOS (2 HABITACIONES)
	PASILLO + LOBBY (3 ELEVADORES)
	2 NUCLEOS DE ESCALERAS
	AREA DE SERVICIO/LIMPIEZA
	AREA DE BASURERO
NIVEL 14 AMENIDADES	AREA DE PLAYROOM

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

	AREA DE SALON DE USOS MULTIPLES
	AREA DE GIMNASIO
	AREA DE LOUNGE
	AREA DE YOGA
	AREA DE SALONES EXTERIORES
	AREA DE CHURASQUERAS
	SERVICIOS SANITARIOS PARA MUJERES
	SERVICIOS SANITARIOS PARA HOMBRES
	3 SALAS DE REUNION
	CUARTO DE LIMPIEZA
	SALA DE ESPERA

2- Con base al Art. 49 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo referente a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, se establece que deberán construirse las obras de protección adecuadas cuando se realicen cortes y rellenos mayores a UN METRO entre lotes y/o colindancia o cuando la diferencia de elevación haga necesario el uso de tales obras, las que deberán desarrollarse sin afectar ni disminuir el área de los terrenos vecinos.

3- Cualquier reforma al proyecto, deberá presentarse a esta Alcaldía para su revisión y aprobación, así mismo deberá quedar registro en la bitácora correspondiente. En caso se detecte cambios sustanciales en el proyecto deberá tramitarse la modificación al permiso de construcción y calcelar los aranceles correspondientes a la Municipalidad de Nuevo Cuscatlán; caso contrario se suspenderán los trabajos, hasta solventar con la Municipalidad el pago correspondiente generado por los cambios en el proyecto no autorizados. Si se detectan cambios en el valor de la construcción del proyecto diferente al presentado a la municipalidad para la tasación correspondiente al permiso de construcción; *deberán cancelar la diferencia correspondiente del proyecto; caso contrario no se recibirán las obras construidas.*

4- Los sistemas de abastecimiento de agua potable y la disposición de las aguas negras, se desarrollará de conformidad a las normas que establece la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) y/o Ministerio de Salud.

5- Previo a la ejecución del proyecto, deberán confrontarse los linderos del terreno de acuerdo a las escrituras de propiedad.

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

6- Cuando fuese necesaria la tala de árboles y/o arbustos para el desarrollo del proyecto, deberá solicitar a la Unidad Ambiental de esta Alcaldía el permiso correspondiente. No se permitirá el inicio de las obras de construcción hasta que se obtenga de parte de la Unidad Ambiental de la municipalidad la aprobación correspondiente y se paguen los aranceles correspondientes por la tala de árboles Asimismo deberá solicitarse el permiso de terracería en el Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, debiendo cancelar los aranceles correspondientes.
7- Los profesionales responsables del proyecto, deberán garantizar la seguridad y estabilidad de las propiedades públicas y privadas y deberán responder legalmente en el caso de que se vean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros originados por una inadecuada planificación del diseño, ejecución y/o supervisión del proyecto, asimismo por el incumplimiento de las disposiciones legales en vigencia al desarrollo del proyecto.

8- Será responsabilidad del constructor

a) mantener el flujo vehicular de las vías de circulación aledañas al proyecto, minimizando el tiempo de espera de los conductores. Cuando al efectuar los trabajos, el constructor deba desviar el tránsito peatonal y/o vehicular, este deberá proveer la adecuada señalización para el tránsito, de tal manera que el mismo sea fluido y seguro para conductores y peatones.
b) El constructor es el responsable directo del control de calidad de toda la obra, certificados de calidad de los materiales, obras, protocolos y todos los registros de control de calidad, durante el período de ejecución, para ser revisados por la Municipalidad, o por quien éste designe. En caso contrario, las obras no serán recibidas, hasta que se subsanen los desperfectos.
c) Mantener la señalización requerida que garantice la seguridad total de conductores y peatones
d) Los contratistas deberán aplicar las obligaciones mínimas dentro del marco de la Legislación laboral vigente tales como el cumplimiento de las prestaciones sociales, medidas de seguridad e higiene ocupacional incluyendo el cumplimiento de la Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo, así como fomentar dicha cultura
e) Cumplir con las obligaciones laborales y patronales estipuladas por la ley
f) Pagar las planillas laborales y patronales
g) Ejecución y administración de la obra, esto incluirá el diseño de obras menores (tapiales, muros de baja altura, etc.) a construir, el cual deberá ser aprobado por la Municipalidad.
h) Llevar la dirección técnica de la obra

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

i) Contratar la mano de obra, teniendo en cuenta la estimulación de la generación de empleos en las áreas de influencia donde se ejecuten los trabajos
j) La Municipalidad a través de su departamento técnico solicitara de considerarlo conveniente los estudios técnicos complementarios al constructor, debiendo este último presentarlos a fin de aclarar cualquier situación que pueda desarrollarse durante la ejecución del proyecto
k) Llevar a cabo las gestiones necesarias para identificar y obtener todo permiso ambiental y/o municipal que sea necesario para la ejecución del proyecto, así como realizar las gestiones de mitigación de impactos ambientales derivados de la ejecución. La inobservancia, falta de permisos, autorizaciones o las actividades que dañen el ambiente serán de exclusiva responsabilidad del constructor.
l) Mantener la señalización requerida que garantice la seguridad total de conductores y peatones
m) Actuar inmediatamente para atender emergencias que afecten las calles y áreas del proyecto y la libre circulación de vehículos y peatones
n) Presentar a la Municipalidad en los primeros quince días hábiles posteriores al inicio del proyecto el plan de seguridad e higiene ocupacional para prevención de riesgos y atención de emergencias, al cual deberá dar cumplimiento a lo establecido por la legislación y normativa aplicable.
o) Formará parte del Control de Calidad un apartado indicando las medidas ambientales implementadas en el
p) Mantener a su personal, durante la ejecución de la obra, debidamente identificado

9) El propietario del proyecto deberá presentar de carácter obligatorio todos los informes considerados en la presente resolución.
10) Al final el proyecto, el profesional responsable de la ejecución, estará obligado a solicitar a la Alcaldía, la RECEPCION DE OBRA DE CONSTRUCCION, para lo cual deberá haber cumplido con los requisitos en las resoluciones anteriores, así como lo establecido en este permiso y presentar la documentación siguiente:
    a) Solicitud de recepción de obras (Formulario C) a esta Alcaldía, debidamente firmada y sellada por el profesional responsable de la ejecución del proyecto.
    b) Informes Mensuales y finales de control de calidad del proyecto debiendo considerar las certificaciones de los literales c, d y e, de este numeral.
    c) Certificación de buena obra, en original
    d) Certificación de calidad de materiales en original
    e) Certificación del Laboratorio de Suelos y Materiales, extendida por un laboratorio, en donde se haga constar que se realizaron las recomendaciones hechas en el estudio de suelos, en original.

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

f) Deberán estar completamente construidas las obras de acuerdo a las especificaciones señaladas en las resoluciones extendidas para este proyecto.
g) Haber entregado el Plan de Control de Calidad implementado en la obra, anexando nota de remisión del mismo a la municipalidad al inicio de la construcción de las obras; así como el Plan de Seguridad e Higiene Ocupacional presentado. Debiendo además detallar las medidas ambientales implementadas durante la ejecución del proyecto.
h) **Bitácora de Obra que deberá contener el proceso de construcción en detalle, desde el inicio hasta su finalización (con apertura y cierre) debiendo estar firmada y sellada por los profesionales responsables de la ejecución del proyecto.**

11) Profesionales Técnicos, legalmente responsables del diseño y de la construcción del proyecto:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE DEL PROFESIONAL	NUMERO DE REGISTRO
Diseño arquitectónico	Arq. Carlos Alirio Guerra Navarrete	A-4469
Diseño hidráulico	Ing. Diógenes de Jesús Chevez guerrero	IC-0488
Diseño Estructural	Ing. Juan Carlos Kerrinkcx Torres	IC-3000
Diseño Eléctrico	Ing. Víctor Ernesto Gonzales Castillo	IE-0006
Director de la obra	Ing. Álvaro Ernesto O´byrne Cevallos	IC-3068
Constructor	Ing. Álvaro Ernesto O´byrne Cevallos	IC-3068

12) Este permiso de construcción está sujeto a las restricciones establecidas en las siguientes resoluciones:

TIPO DE RESOLUCION	NUMERO DE EXPEDIENTE	EXTENDIDA POR
Factibilidad de Proyecto de Construcción	(CLF) Exp. No. NC-PU-CLF-0018-24 del 8 de Febrero de 2024 y Exp. No. NC-PU-CLF0017-17 del 7 de Febrero de 2024	Distrito de Nuevo Cuscatlán

TIPO DE RESOLUCION	NUMERO DE EXPEDIENTE	EXTENDIDA POR
	Exp. No. NC-PU-CLF0178-23 del 57 de Noviembre de 2023	
Revisión Vial y Zonificación	NC-RVZ0039-24 de fecha 13 de Marzo de 2024	Distrito de Nuevo Cuscatlán
Resolución de Vialidad Ambiental	MARN-NFA691-2020-478-2021 de fecha 16 de agosto de 2021	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

13) Como parte de este expediente, se presentan los documentos siguientes:

TIPO DE DOCUMENTO	RESPONSABLE	FECHA
Estudio de MECANICA DE SUELOS SM1720210415.V1	INGMAC S.A. de C.V.	Septiembre de 2023
Memoria de Calculo Estructural	Ing. Juan Carlos Kerrinkcx Torres No. De Registro IC-3600	Octubre de 2024
Memoria cálculo Hidrosanitaria Agua Potable, Aguas Lluvias, Aguas Negras	Ing. Diógenes de Jesús Chávez Guerrero No. De Registro IC-0488	diciembre de 2021

14) **Las Aguas Lluvias del proyecto, deberán conectarse por completo al sistema de detención del proyecto.**
15) Para este proyecto, se autoriza la bitácora debidamente sellada y enumerada de la página N° 1 a la página N°120
16) **No está permitido la utilización de la vía pública, aceras, arriates, o carriles como parqueo, y queda prohibido todo tipo de obstrucción ya sea con materiales de construcción o desechos de la misma.**

NOTAS

a) Esta resolución obliga al cumplimiento de las Normas de Diseño y de Construcción vigentes; de incumplirse lo establecido, este Permiso de Construcción queda sin efecto
b) Se establece que por mandato legal establecido en la Ley de Urbanismo en su Art. 5 y que esta enfatizada también en el Art. 18 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a notificar correctamente y en el tiempo estipulado de la iniciación de la obra y que, en caso de no cumplir con las disposiciones citadas, se iniciara

Tel.: (503) 7380-5352
1 era Av.sur,1-A PG11
Nuevo Cuscatlán

el respectivo trámite para la imposición de las infracciones contenidas en las mismas disposiciones.

c) Se establece que por mandato legal en los Art. 24 y 25 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción de la obligación de permitir a inspectores y/o funcionarios para que puedan inspeccionar y verificar que las obras se están ejecutando son las obras autorizadas y que, en caso de incumplir con esta disposición, se iniciara el respectivo trámite para la imposición de infracciones contenidas en las mismas disposiciones.

d) La presente resolución al igual que los planos aprobados deberán mantenerse en el lugar de ejecución de la construcción para ser mostrados a los Inspectores y/o Técnicos las veces que sea necesario. Así como el Plan de Control de Calidad del proyecto, el Plan de Seguridad e Higiene Ocupacional.

e) Esta resolución constituye al profesional responsable del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de construcción a partir de esta fecha.

f) Atender todas las observaciones y correcciones señaladas en COLOR ROJO en los planos.

g) Los requerimientos no considerados en esta resolución, se regirán por lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley de medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Reglamentos, Ministerio de Salud y Ordenanza Municipal para la Regulación de Usos de Suelo y las Actuaciones Urbanísticas del Municipio de Nuevo Cuscatlán.

h) La presente resolución *será* VALIDA por el término de UN AÑO de conformidad a lo establecido en el Art. 6 de la Ley de Urbanismo y Construcción

ALCALDIA MUNICIPAL DE LA LIBERTAD ESTE
ALCALDE

Lic. Zoila Milagro Navas Quintanilla
Alcaldesa Municipal

Nuevo Cuscatlán, 22 de abril de 2024.

Señor:
Ing. Erick Ernesto Granillo Funes.
Inversiones BRIKO, S.A de C.V
Presente. -

Estimados Señores.

En relación a su solicitud de Permiso de Terracería de fecha 22 de marzo de 2024, en el proyecto **"POLÍGONO A (CALLE DE ACCESO A POLÍGONO A, POLÍGONO A - PORCIÓN B1)"**, ubicado en Fincas Buenos Aires, La Esmeralda, Suiza y Carretera a Nuevo Cuscatlán, numero porción 9. Finca El Matazano, Municipio de Nuevo Cuscatlán, La Libertad.

Vista su solicitud de efectuar los trabajos de TERRACERÍA descritos en su solicitud, por este medio se otorga el **PERMISO DE TERRACERÍA** solicitado, aclarando que no se autorizan labores de construcción de ningún tipo ni similares; y deberá cumplirse con las disposiciones de la Unidad Ambiental Municipal y Departamento de Catastro Municipal.

NOTAS:

- Los profesionales responsables del proyecto deberán garantizar la seguridad y estabilidad de las propiedades públicas y privadas aledañas y deberán responder legalmente en el caso de que se vean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros originados por una inadecuada planificación del diseño, ejecución y/o supervisión del proyecto, asimismo por el incumplimiento de las disposiciones legales en vigencia al desarrollo del proyecto, esto de conformidad al articulo 31 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción, que establece:

  "Precauciones en la Ejecución de las Obras.
  Art. 31: Los constructores están obligados a evitar que la ejecución de las obras cause molestia o perjuicios a terceros por lo que deberán tomar las precauciones racionales para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarle daños directos o indirectamente con la ejecución de la obra.

  Para la ejecución de cualquier tipo de obra deberán tomarse las medidas adecuadas para evitar daños y perjuicios a las personas o bienes cuando por la ejecución de una obra se produzcan daños o perjuicios en cualquier persona o servicio público o privado, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del propietario y/o constructor de la obra.

  No se permitirá la acumulación de escombros, maquinarias o materiales de construcción que obstruyan la circulación de las vías públicas, sin el permiso municipal correspondiente.

Cuando el constructor se viera obligado a realizar roturas en la vía pública (cordones, cunetas, aceras, pavimentos, etc.) deberá solicitar permiso al municipio haciendo constar su compromiso de dejar en las mismas o mejores condiciones los componentes afectados en un plazo no mayor de quince días después de efectuados los trabajos."

- NO SE AUTORIZAN TRABAJOS NOCTURNOS, respetando el horario de trabajo, programando las jornadas de lunes a viernes entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m. y los sábados de entre las 8:00 a.m. y 12:00 p.m., cumplir con las disposiciones adicionales de controles de ruido y mantener un plan de control de polvo para evitar molestias e incomodidades.

- **La responsabilidad total de la calidad de las obras ejecutadas corresponde a INVERSIONES BRIKO, S.A de C.V.**

- Hasta la recepción de la obra por parte de la Municipalidad, la obra se hallará bajo el cuidado y responsabilidad del Desarrollador del Proyecto, quien tomará todas las precauciones necesarias contra cualesquiera daños y perjuicios a la misma causados por cualquier razón, ya sean originados por la ejecución o falta de ejecución de la obra.

- Es responsabilidad de Inversiones BRIKO, S.A de C.V como propietario del proyecto, la presentación de requerimientos establecidos en la Ordenanza municipal y en concordancia con el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

- Esta resolución se enmarca en lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus reglamentos, Ley Forestal, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, Ministerio de Salud Pública y Ordenanza Municipal para la Regulación de Usos del Suelo y las Actuaciones Urbanísticas del Municipio de Nuevo Cuscatlán.

Atentamente,

Gerente de Planificación y Desarrollo Urbano

LIC. OSVALDO MOLINA
Gerente de Planificación y Desarrollo Urbano
Alcaldía de Nuevo Cuscatlán

XXV. Anexo 5: Estudio de Factibilidad Técnico – Económico

Estudio de Factibilidad Técnico - Financiero

Proyecto:

Construcción Torre de Apartamentos "AMBAR II"

Para el:
Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Briko 01

Con atención a:

Atlántida Titularizadora
Administradora de Fondos de Titularización

Marzo 2026

+503 2218-4779 info@valuex.com.sv www.valuex.com.sv
Final 13 Av. Sur No. 6-F Colonia Utila, Santa Tecla, El Salvador.

Contenido

1. Resumen Ejecutivo 5
2. Del Originador 9
3. Factores Macroeconómicos 14
4. Mercado Inmobiliario 26
5. El Proyecto 33
   5.1 Descripción General 33
   5.2 Estudio Ambiental 34
   5.3 Estudio de Suelos 38
   5.4 Factibilidad del Proyecto 39
   5.5 Revisión Vial y Zonificación 40
   5.6 Permiso de Tala de Árboles 41
   5.7 Permiso de Terracería 41
   5.8 Permiso de Construcción Obras de Urbanización 41
   5.9 Permiso de Construcción 41
6. Organización para el Proyecto 55
7. Plan Global de Inversiones 60
8. Estrategia de Mercado y de Ventas 68
9. Fuentes de Financiamiento 69
10. Proyecciones Financieras 71
11. Conclusiones 79
12. Recomendaciones 83

13. Anexos 84

1. Escritura de Constitución 84
2. Solvencia Tributaria 85
3. Estados Financieros Consolidados 86
4. Dictamen Técnico Ambiental (Archivo Digital) 88
5. Estudio de Suelos (Archivo Digital) 88
6. Factibilidad del Proyecto (Archivo Digital) 88
7. Revisión Vial y Zonificación (Archivo Digital) 88
8. Permiso de Tala de Árboles (Archivo Digital) 88
9. Permiso de Terracería (Archivo Digital) 88
10. Permiso de Construcción para Urbanización (Archivo Digital) 88
11. Permiso de Construcción (Archivo Digital) 88
12. Ficha Catastral 89
13. Certificación Extractada 90
14. Descripción Técnica del Terreno 91
15. Planta de Distribución Nivel 2 93
16. Planta de Distribución Nivel 14 94
17. Invitación a Contratistas 95
18. Carta Compromiso NABLA, S.A. de C.V. 97
19. Contrato del Constructor y del Supervisor (Archivo Digital) 98
20. Avalúo Previo (Archivo Digital) 98
21. Contrato de Préstamo (Archivo Digital) 98
22. Ubicación del Proyecto 99
23. Presupuesto de Construcción (Archivo Digital) 99
24. Levantamiento topográfico (Archivo Digital) 99
25. Borrador Contrato de Permuta (Archivo Digital) 99
26. Garantías del Constructor y del Supervisor (Archivo Digital) 99

14. Espacio para Notas 100

Proyecto “Torre Ámbar II”



1. Resumen Ejecutivo

Propietario:	Inversiones Briko, S.A. de C.V.
Plan Maestro:	"Kalamanda"
Etapa:	Fase II
Proyecto:	Torre Ámbar II
Ubicación:	Porción Ámbar 2, segregada de fincas Buenos Aires, LA Esmeralda y Suiza, Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad
Área del Terreno:	8,778.61 m2
Área Construcción:	14,965 m2 en apartamentos y amenidades
Área Total:	23,143 m2
No. Apartamentos:	154 unidades
No. Niveles:	13 + Nivel de Amenidades
Estacionamientos:	288 plazas (8,178 m2)
Tipos de Apartamentos:	12 tipos
No. de Habitaciones:	1, 2 y 3 cuartos
Amenidades:	Sala de juegos (playroom), un área de gimnasio, un salón de usos múltiples, un área de lounge y áreas de estar exteriores
Monto del Proyecto:	US$ 28,417,081 100.0%
Emisión de Valores:	US$ 6,064,214 21.3%
Financiamiento (US$):	US$ 15,500,000 54.5%
De Ventas (US$):	US$ 6,852,867 24.1%
Ventas Totales:	US$ 33,317,200 117.2%
Constructor:	NABLA, S.A. de C.V.
Supervisor:	PMO El Salvador, S.A. DE C.V.

Plan Global de Inversiones

Componente	Monto (US$)	Porcentaje %
Terreno	3,998,064	14.1%
Planificación y Permisos	699,661	2.5%
Diseños Técnicos	366,489	1.3%
Obras de Urbanización	2,032,349	7.2%
Infraestructura	499,758	1.8%
Construcción (Obra Gris)	10,114,150	35.6%
Especialidades (Obra Blanca)	6,544,450	23.0%
Administración	594,150	2.1%
Comercialización	999,516	3.5%
Costo Financiero	2,568,493	9.0%
Costo Total Proyecto	**28,417,081**	**100%**

Rentabilidad Proyectada: 81%

Conclusiones Económicas

Las variables analizadas muestra oportunidades para el sector de la construcción y el de las actividades inmobiliarias, la regulación hacia la baja del costo del dinero por parte del Tesoro de los Estados Unidos, la disminución en la calificación de riesgo país si se cumplen los requerimientos del FMI y las políticas gubernamentales mejoran, pueden apoyar un mejor panorama para toda la población y en particular para el sector construcción e inmobiliario, reduciendo el costo de las inversiones y a su vez acercando el acceso al dinero por parte de los demandantes de vivienda.

El sector bancario podría a su vez mejorar sus carteras de préstamos tras la reducción de las tasas de interés.

Quedan pendientes esfuerzos de educación para lograr un equilibrio entre el consumo y la inversión de las remesas familiares, otro reto es la atención de los demandantes de vivienda de costo medio y bajo; si bien los proyectos para desarrollos de media y alta gama tienen espacio.

Conclusiones de Mercado

El benchmarking en las bandas de Nivel Socioeconómico homogéneas de proyectos comparables (1,834 unidades) demuestra un mercado con absorciones sólidas: promedio 60.5% y mediana 66.6% en 11 y 7.5 meses respectivamente.

Con una velocidad típica de 7.2 a 9.8 unidades/mes, un inventario del tamaño de Ámbar II (154 unidades) se agota en 16–21 meses. Esto indica que, operando dentro de la banda de precio y metraje correcta, los proyectos con características equivalentes colocan su stock de forma consistente y predecible.

El posicionamiento de Ámbar II, respecto al precio/m², que se estima entre US$2,734 y US$3,109, con amenidades de lujo/ocio y mix tipológico de 1 a 3 habitaciones, cae en el "sweet spot" medio–alto que el mercado ya validó.

Los datos confirman que el diferencial competitivo no está en bajar precio, sino en acelerar la tracción inicial (≥30% en 6 a 8 meses) y comunicar el valor experiencial de las amenidades.

Con esta estrategia y usando la velocidad histórica de pares como base, la probabilidad de éxito comercial de Ámbar II se estima entre 80% y 85%, con un escenario optimista que supera el 90% si se replica el arranque de proyectos similares.

Para efectos crediticios, esto se traduce en flujos de caja de preventa confiables, horizontes de recuperación de capital en menos de dos años y

un riesgo de inventario remanente estadísticamente bajo. El proyecto no depende de supuestos extraordinarios: el mercado ya absorbió productos equivalentes en precio y propuesta de valor.

En síntesis, los indicadores comparativos, la elasticidad observada y los modelos probabilísticos aplicados demuestran que Ámbar II es altamente financiable y presenta un perfil de riesgo-retorno atractivo para la banca.

Conclusiones Ambientales

Inversiones Briko, S.A. de C.V. ha obtenido la aprobación para el proyecto por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales lo que incluye el pago de fianzas por ubicación y funcionamiento, adicionalmente mantiene relaciones positivas con la población ubicada alrededor del proyecto, realizando donaciones al municipio a través de la alcaldía y directamente a los habitantes mejorando las condiciones de habitabilidad.

Factibilidad

Se han desarrollado completamente los estudios técnicos, diseños y planos del proyecto, incluyendo, pero no limitándose a Estudio de suelos, Calificación de lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de aguas lluvias, Revisión Vial y zonificación, Permiso de tala de árboles, Permiso de terracería, Permiso de construcción de obras de urbanización y Permiso de Construcción.

De los Riesgos

Se identificaron los factores de Riesgo relacionados al carácter estimatorio de las proyecciones financieras; al Riesgo de siniestro; al Riesgo de ubicación, al Riesgo de financiamiento y al Riesgo de fallas o atraso en la construcción, deduciendo que las potenciales vulnerabilidades se encuentran cubiertas gracias a la estructura de gestión de Inversiones Briko, S.A. de C.V., que cuenta con un equipo profesional de experiencia, que se han llevado a cabo los estudios técnicos adecuados y sus indicaciones se han incorporado en Especificaciones Técnicas y Planos constructivos, que la planificación general del Plan Maestro al que pertenece la Torre Ámbar II, ya incorpora consideraciones de seguridad en aspectos como movimientos de tierra y manejo de aguas, en adición los diseños particulares del proyecto analizado incorporan los elementos de detalle para garantizar estabilidad estructural y de los diferentes campos de la ingeniería y medio ambiente, en cuanto al financiamiento las gestiones de la empresa han obtenido financiamiento bancario, los esfuerzos comerciales ya aportan montos importantes de reservas por futuras compras y se gestiona una Emisión de Valores para completar los recursos acuerdo al plan de inversión, lo que se traduce en un financiamiento asegurado para las obras, y que las mismas estarán a cargo de empresas con experiencia en proyectos de igual o mayor envergadura.

Las recomendaciones están relacionadas a fortalecer los procesos para garantizar los resultados proyectados y continuar con el proceso de financiamiento a través del mercado bursátil, que podrían mejorar los rendimientos por los beneficios fiscales de dichos instrumentos.

Nuestra conclusión, es que, si las condiciones macroeconómicas y de mercado se mantienen, el proyecto es viable en todos sus aspectos técnicos y financieros.



Nelson Edgardo Quevedo Moreno, Ing. M.Sc.
Director

2. Del Originador

Con fecha 21 de junio 2018, Jorge Eduardo Moreno Aguilar y Edgar Emilio Avilés García, constituyeron en San Salvador ante el notario Rodrigo Enrique Rosales Espinosa **"Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable"**, que puede abreviarse BRIKO, S.A. de C.V., siendo sus objetivos:

a) Dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles, así como al desarrollo, construcción, comercialización, publicidad y venta de proyectos inmobiliarios;
b) Brindar asesoría para el desarrollo, construcción, comercialización, publicidad y venta de proyectos inmobiliarios; y
c) En general, cualquier actividad lícita que pueda estar relacionada directa o indirectamente con los indicados objetos sociales que razonablemente pueda ser necesario o conveniente para el desarrollo de los negocios sociales, pudiendo celebrar toda clase de actos o contratos.

La escritura de constitución de sociedad fue debidamente inscrita en Registro de Comercio, departamento de documentos mercantiles, el día veintinueve de junio 2018, al número 69 del Libro No. 3916 del Registro de Sociedades del Folio 225 al Folio 234. (Anexo 1)

A diciembre 2024 los socios nominales son: Erick Ernesto Granillo Funes, la sociedad Jubilee Universal Ventures de R.L. y la sociedad Grupo Gramo, S.A. de C.V.

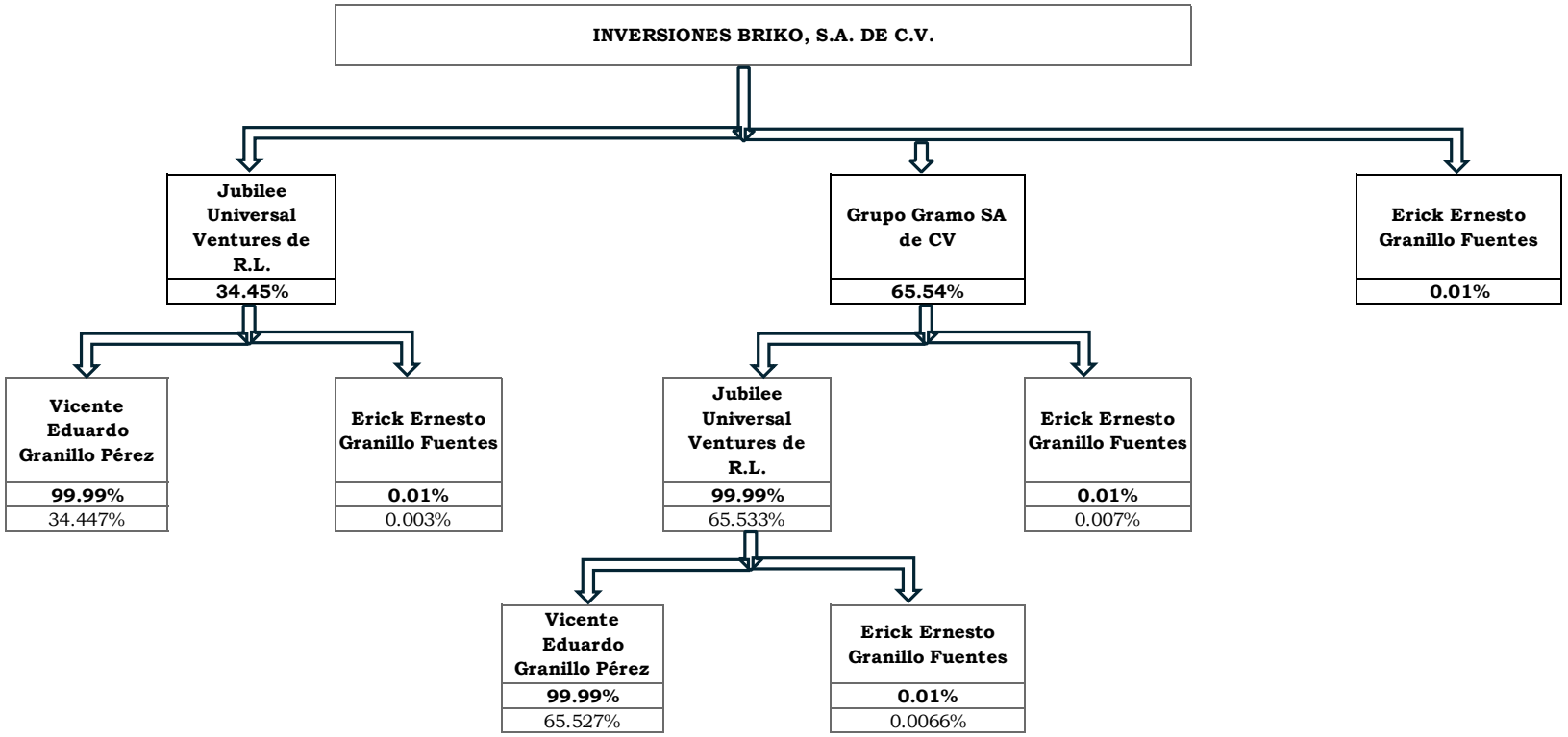
Tabla No. 1
Inversiones BRIKO, S.A. de C.V.
Composición Accionaria Nominal
Al 31 de diciembre 2024

Accionistas	Nacionalidad	Participación
Erick Ernesto Granillo Funes	Salvadoreña	0.01%
Jubilee Universal Ventures de R.L.	Panameña	34.45%
Grupo Gramo, S.A. de C.V.	Salvadoreña	65.54%
Totales		**100.00%**

El análisis de las personas jurídicas inscritas como socios, identifica que Erick Ernesto Granillo Funes y Vicente Eduardo Granillo Pérez, son los participantes de Inversiones Briko, S.A. de C.V. y de las otras sociedades que lo conforman.

En la que Vicente Eduardo Granillo Pérez cuenta con 99.97% de participación global y Erick Ernesto Granillo Fuentes con el 0.02%; tal como se muestra a continuación:

Figura No. 1
Inversionistas / Beneficiarios Finales



Identificación de los Beneficiarios Finales y su participación a través de las personas jurídicas asociadas.

Vicente Eduardo Granillo Pérez	Erick Ernesto Granillo Fuentes	TOTAL
34.447%	0.01%	
65.527%	0.007%	
	0.0066%	
99.97%	**0.02%**	**100.00%**

Con fecha 18 de noviembre de 2021, en Junta General de Accionistas, en el acta número Nueve, en el punto segundo se realiza nombramiento de Administrador Único Propietario y Suplente, quienes estarán en funciones por siete años a partir del 3 de febrero de 2022, fecha de inscripción de Credencial en CNR y quedando conformada de la siguiente manera:

Administrador Único Propietario: Erick Ernesto Granillo Funes
Administrador Único Suplente: Vicente Eduardo Graniello Pérez

Tras las consultas pertinentes en la Dirección de Impuestos Internos, la sociedad se encuentra Solvente como contribuyente. (Véase Anexo 2)

Los Auditores Independientes que presentan el informe anual desde 2023 son Audits Company, SA de CV liderado por Alberto Isaac Barahona Miranda; anteriormente lo hacía la firma LatinCo liderado por el Auditor José Gustavo Arias Molina

Tras las actividades iniciales, la evolución de sus operaciones muestra una dinámica de ingresos propia a la de un desarrollador de inmuebles, en cuanto a que dependen de que las obras concluyan y generen ventas, los ingresos en los últimos tres períodos han pasado de $411,159 a $2,349,967; si bien, en 2023 los proyectos permitieron ingresos por venta de bienes de $ 4,920,214 y por venta de servicios $203,816, implicando una tasa de crecimiento compuesta de 139% entre los dos períodos.

La estructura de costos respecto de las ventas netas, identifica tanto al costo de venta como a los gastos administrativos con participaciones del 35% y 33% respectivamente, los gastos financieros tienen un peso promedio de 7%, el impuesto sobre la renta del 8%, los gastos de venta 4% para concluir con las reservas legales que representan el 0.99% de todos los costos y gastos.

Las utilidades netas representan en promedio el 12% de la operación, con un crecimiento 2023-2024 de 262.4% y una tasa compuesta 2021-2024 de 47%.

La actividad comercial, ha apoyado el crecimiento de los activos totales pasando de $2,657 miles en 2021 hasta $20,360 miles en 2024, lo que implica una tasa compuesta de 133%, los activos corrientes se concentran en Cuentas y Documentos por pagar así como en pagos por anticipados, la concentración de los activos no corrientes, coincide con el giro del negocio y se encuentra en los Proyectos en proceso con una participación promedio de 78% seguido por los activos que conforman sus instalaciones que ocupan 19% en esta clasificación de activos.

En la porción pasiva no corriente de su actividad, los estados financieros muestran que la reserva de inmuebles y los documentos por pagar a largo plazo, guardan una relación de 48% de los pasivos a más de un año plazo que a su vez representan el 81% de los fondos externos con que se financia la operación inmobiliaria. El otro 19% que son pasivos corrientes tiene en su estructura como rubros más importantes la atención a corto plazo de los préstamos y la reserva de inmuebles para futuros desarrollos.

En la cuenta del Patrimonio, se observa que los resultados deficitarios de los primeros años, como en toda empresa en nacimiento, se ha recuperado con creces, ya que el capital variable asciende a $25,259 miles, registrándose un resultado para 2024 de $2,218 miles.

En Anexo 3 se muestra un consolidado de los Estados Financieros que sirven de base para el análisis anterior.

El análisis de condición financiera, muestra características de fortaleza con liquidez de 1.35 en 2021 y de 1.79 en 2024, en 2023 por efecto del incremento de los pasivos corrientes la razón financiera bajo a 0.87, el promedio para los cuatro años es de 1.69. Al analizar la disponibilidad de efectivo sin los inventarios de 2024 la relación permanece fuerte con un índice de 1.73

El endeudamiento, indica que, por cada dólar de activo invertido, la fuente de financiamiento ha representado en promedio $0.92; habiendo disminuido en 2024 a 0.75; en consecuencia, el patrimonio se ha apalancado durante el período de los cuatro años un promedio de 45.9 veces, para 2024 por cada dólar patrimonial la empresa obtuvo $4.04 en activos.

Tabla No. 2
Razones Financieras
Inversiones BRIKO, S.A. de C.V.

		2021		2022		2023		2024
ACTIVO CORRIENTE	3,591,938	**1.35**	9,408,371	**2.74**	18,237,356	**0.87**	36,530,839	**1.79**
PASIVO CORRIENTE	2,656,669		3,435,611		21,069,593		20,360,482	
			0		0		0	
ACT. CIRC. - INV	3,591,938	**1.35**	9,408,371	**2.74**	18,237,356	**0.87**	35,270,495	**1.73**
PASIVO CORRIENTE	2,656,669		3,435,611		21,069,593		20,360,482	
			0		0		0	
PASIVO TOTAL	10,327,851	**0.99**	39,377,705	**0.95**	94,526,874	**0.97**	99,088,603	**0.75**
ACTIVO TOTAL	10,407,498		41,456,999		97,908,934		131,642,000	
			0		0		0	
ACTIVO TOTAL	10,407,498	**130.67**	41,456,999	**19.94**	97,908,934	**28.95**	131,642,000	**4.04**
PATRIMONIO TOTAL	79,648		2,079,294		3,382,059		32,553,397	
		2021		**2022**		**2023**		**2024**
Utilidad Neta	155,347	**30.5%**	-30,857	**-47.9%**	135,941	**2.7%**	492,649	**21.0%**
Ventas Totales	510,120		64,452		5,124,030		2,341,818	
Utilidad Bruta	510,120	**100.0%**	411,159	**637.9%**	437,905	**8.5%**	1,213,852	**51.8%**
Ventas Totales	510,120		64,452		5,124,030		2,341,818	
UTILIDAD NETA + Fin	220,402	**3.2%**	31,041	**0.1%**	191,774	**0.2%**	504,947	**0.5%**
ACTIVOS TOTALES Pr	6,815,560		32,048,629		79,671,578		95,111,161	
UTILIDAD NETA - Div	155,347	**195.0%**	-30,857	**-2.9%**	135,941	**5.0%**	492,649	**2.7%**
PATRIMONIO Promedi	79,648		1,079,471		2,730,677		16,315,728	

El origen interno de fondos, no es representativo y en los dos últimos períodos tuvo una disminución del 2% al 1%, la variación de la utilidad neta concentra la mayor importancia, las fuentes de corto plazo a través del aumento de pasivos corrientes en los períodos 2021-2022 y 2022-2023 llegaron a tener un peso del 36% y las fuentes de largo plazo constituyen el 85% del origen de los fondos con que la empresa ha gestionado su operación. En términos nominales las fuentes totalizaron $30.4 millones en el primer período; $ 62.2 millones en el segundo período y $37.95 millones en el período 2023-2024.

El destino de los recursos se ha orientado a usos de largo plazo incluyendo el aumento de activos fijos brutos, los que promedian el 81% de todas las salidas de efectivo; la participación en usos de corto plazo se concentra el aumento de los activos corrientes principalmente en la dinámica de Cuentas y documentos por cobrar.

Tabla No. 3
Análisis de Fuentes y Usos de Fondos
Inversiones BRIKO, S.A. de C.V.

FUENTES

	22/21	**23/22**	**24/23**
Utilidad Neta del último ejercicio	(30,857)	135,941	492,649
Variación de la Dep Acumulada	(825,631)	825,631	-
Variación en amortización diferida			
Fuente Interna de Recursos	(856,488)	961,572	492,649
	-3%	2%	1%
Reducción Activos Corrientes	30,708	4,515,192	2,270,780
Aumento de Pasivos Corrientes	778,942	17,633,982	-
Fuentes de Corto Plazo	809,650	22,149,174	2,270,780
	3%	36%	6%
Reducción de Activos Fijos Brutos	6,422	225,262	1,236,376
Reducción de otros activos			
Aumento de Pasivos a Largo Plazo	28,270,912	37,515,187	5,270,841
Aumento Patrimonio	2,173,557	1,322,171	28,678,688
Fuentes de Largo Plazo	30,450,891	39,062,621	35,185,905
	100%	63%	93%
FUENTES TOTALES	**30,404,053**	**62,173,367**	**37,949,334**
	100%	**100%**	**100%**

USOS

	22/21	**23/22**	**24/23**
Aumento de Activos Corrientes	8,287,795	8,147,826	2,958,271
Disminución de Pasivos Corrientes	-	-	709,112
Usos de Corto Plazo	8,287,795	8,147,826	3,667,383
	25%	14%	18%
Aumento de Activos Fijos Brutos	24,413,859	48,673,843	16,675,959
Aumento de otros activos			
Reducción de Pasivos a Largo Plazo	-	-	-
Reducción Patrimonio	143,054	155,347	-
Usos de Largo Plazo	24,556,913	48,829,190	16,675,959
	75%	86%	82%
USOS TOTALES	**32,844,708**	**56,977,016**	**20,343,342**
	100%	**100%**	**100%**

	22/21	**23/22**	**24/23**
FUENTES TOTALES	30,404,053	62,173,367	37,949,334
USOS TOTALES	32,844,708	56,977,016	20,343,342
SALDO DEL PERÍODO	(2,440,655)	5,196,351	17,605,992
CAJA Y BANCOS	3,239,497	798,841	5,995,192
SALDO FINAL CAJA Y BANCOS	**798,841**	**5,995,193**	**23,601,185**
Según Balance	798,841	5,995,192	23,601,185

3. Factores Macroeconómicos

Establecer la incidencia de factores macroeconómicos e introducir en el análisis aquellos que sean relevantes para el estudio.

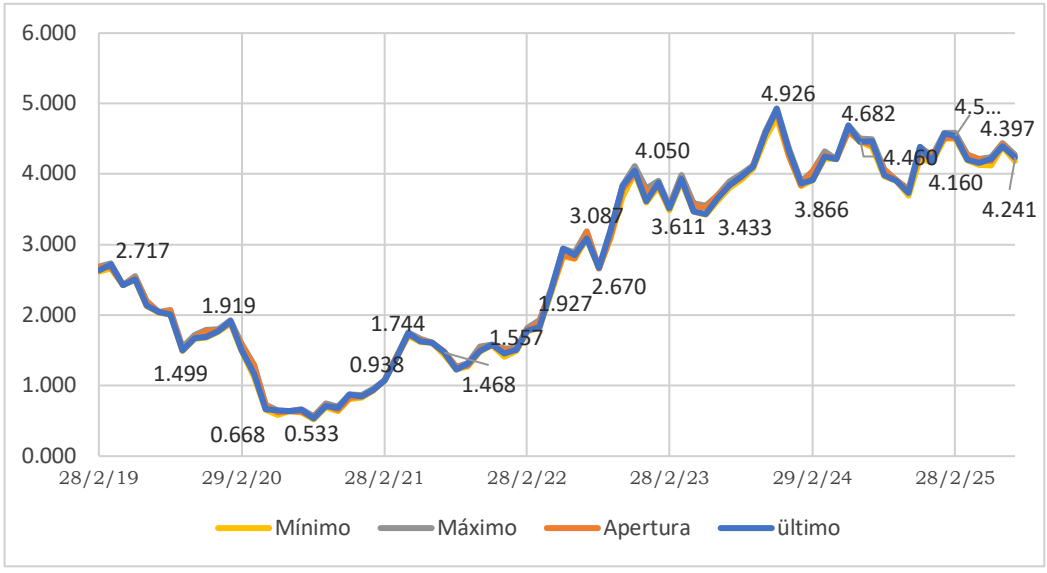
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica

Los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica, son referentes del costo del dinero en El Salvador y son reconocidos como la tasa libre de riesgo.

Tras un período que ha respondido a una estrategia de reducir la inflación, las cotizaciones de los bonos muestran han reducido su crecimiento con una tendencia a la estabilización.

La Gráfica muestra la evolución de las cotizaciones y como tras llegar a un máximo de 4.926 puntos en octubre 2023, paulatinamente han caído 13% para situarse en 4.241 puntos al cierre de junio 2025.

Gráfico No. 1
Cotizaciones Bonos del Tesoro

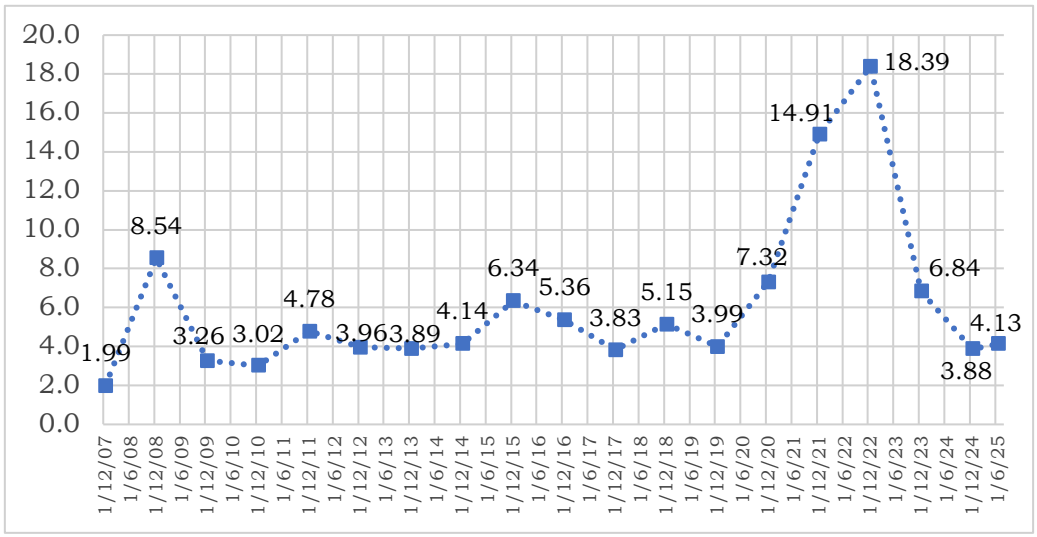


Esta reducción impacta favorablemente a El Salvador, ya que, si el Riesgo País se reduce, el efecto neto podría reducir el costo de financiamiento y de las tasas requeridas por los inversionistas.

Riesgo País de El Salvador

El Salvador ha logrado avances significativos en la reducción de su riesgo soberano. A partir del año 2022, el EMBI1 mostró una mejora pasando de 18.39 puntos en diciembre 2022 a 4.13 puntos a junio de 2025, ubicándolo a niveles previos a la pandemia del COVID. Esta mejora permitió a El Salvador emitir con éxito bonos internacionales en 2024, si bien a una tasa del 12%. El acuerdo técnico alcanzado con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en diciembre de 2024, aunque aún pendiente de aprobación, ha contribuido a reducir la incertidumbre y mejorar la percepción del riesgo país, potenciando un desembolso de aproximadamente US$ 120 millones. En general un descenso en el EMBI implica que el país podría obtener financiamiento a tasas de interés más bajas, lo que facilita la gestión de la deuda externa y favorece la atracción de inversionistas internacionales.

Gráfico No. 2
Evolución Riesgo País – El Salvador
2007-2025



Otro factor que han contribuido a mejorar las calificaciones de riesgo ha sido la maniobra de recompra adelantada a tenedores de deuda.

Para el primer trimestre 2025, Fitch Ratings revisó al alza situándola en "B-"con perspectiva estable basándose en la reducción de las necesidades de financiación y el alivio de las restricciones de financiación apoyadas por la recuperación del acceso al mercado, y el programa del FMI anunciado.

[1] Índice de Bonos de Mercados Emergentes (EMBI), calcula el diferencial entre los rendimientos de los bonos de mercados emergentes y los de los bonos del Tesoro estadounidense. Un spread más amplio indica un mayor riesgo percibido, ya que los inversores exigen una mayor compensación por invertir en mercados emergentes en comparación con opciones más seguras como Estados Unidos.

Esta empresa calificadora espera que el programa apoye la aplicación de medidas de consolidación fiscal que, junto con la reducción de la deuda pendiente a corto plazo con los bancos nacionales y la recompra de deuda externa, debido a las operaciones de gestión de pasivos del año pasado, deberían reducir las necesidades de financiación. Una consolidación exitosa también podría impulsar la confianza de los inversionistas en la sostenibilidad de la deuda de El Salvador y permitir más emisiones.2

En la Tabla, se muestra la evolución de las calificaciones con tendencia a la recuperación, según las evaluaciones históricas por parte de de la empresa Moody´s

Tabla No. 4
Evolución de Calificaciones de Riesgo
Moody´s Investor Service
2020-2025

Riesgo	16/11/20	5/2/21	30/7/21	4/5/22	3/2/23	23/5/24	26/11/24
B1							
B2							
B3	**B3**	**B3**					**B3**
Caa1			**Caa1**			**Caa1**	
Caa2							
Caa3				**Caa3**	**Caa3**		

Notas
Riesgo Altamente Especulativo (B1, B2, B3)
Riesgo Sustancial (Caa1, Caa2, Caa3)

Tasa de Interés Internas

Las tasas de interés básicas pasivas del sistema financiero, reflejan el promedio de la oferta de dinero en el país, y es congruente con la tendencia de la tasa cero sin riesgo de los Estados Unidos, como del nivel de riesgo percibido para el país.

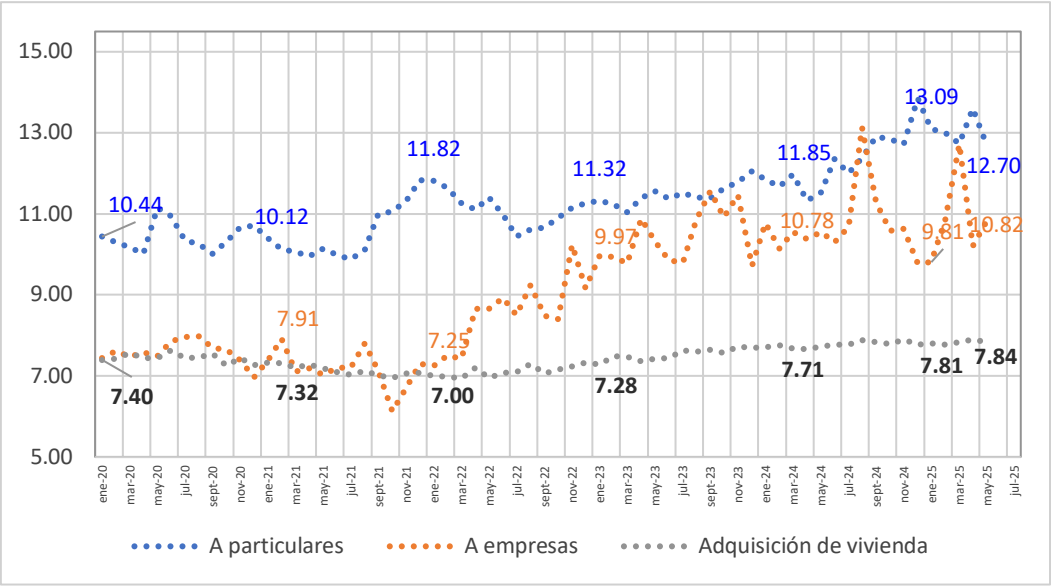
El crédito a particulares durante el período 2020-2025 pasó de 10.44 puntos a 12.70 puntos con una tasa compuesta de crecimiento de 4.6% para los cinco años.

El crédito a particulares, que observa el crecimiento más alto en el análisis, tuvo una ratio de 5.8%, pasando de 7.4 puntos a 10.82 puntos.

2 Informe Riesgo País, Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano

Finalmente, los préstamos para Adquisición de Vivienda, se han mantenido prácticamente estables, con un crecimiento compuesto de 1.1%, para una tasa de 7.4 puntos en 2020 y de 7.84 puntos en 2025.

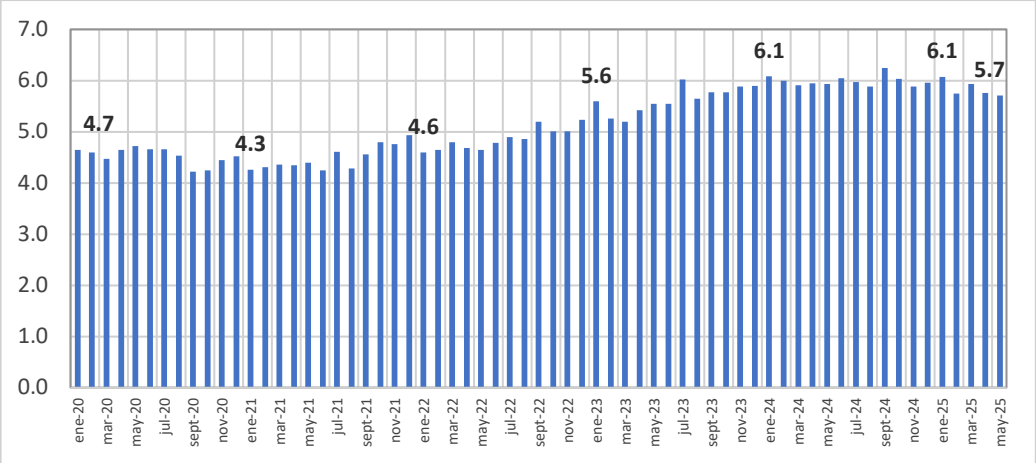
Gráfico No. 2
Evolución de Tasas Básicas Pasivas
Enero 2020-Mayo 2025



El comportamiento de las tasas de interés para la adquisición de viviendas es una oportunidad para el sector inmobiliario.

De interés para los inversionistas, las estadísticas del Banco Central, muestran que los rendimientos de las tasas activas, para depósitos a 360 días pasaron de 4.7 puntos en 2020 a 6.1 en 2024 y a 5.7 en mayo 2025, la tasa compuesta asociada al período 2020-2024 es de 5.4%

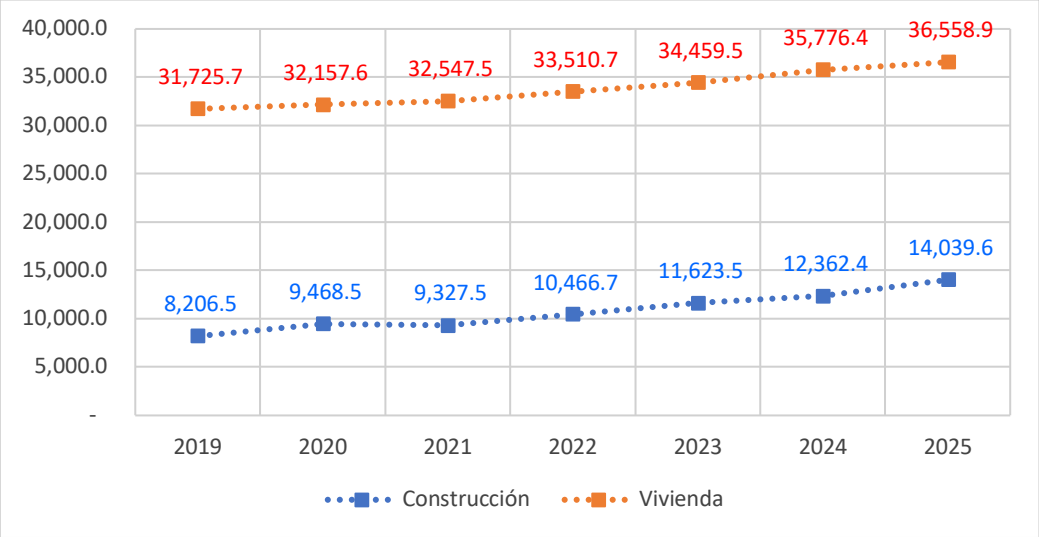
Gráfico No. 3
Tasas de Rendimiento Depósitos a 360días
Enero 2020-Mayo 2025



La evolución del costo del dinero, puede explicar, cómo el saldo de préstamos otorgados tanto por Bancos, Bancos cooperativos y Sociedad de Ahorro y Crédito, presentan un crecimiento positivo, exceptuando al año 2021como consecuencia de los efectos del COVID.

Los préstamos para la construcción crecieron a una tasa compuesta del 9% desde 2019 a 2025 (con cifras anualizadas para mayo de ese año); mientras que los préstamos para la adquisición de vivienda muestran una tasa de crecimiento del 2%

Gráfico No. 4
Evolución de Saldo de Préstamos
Sector Construcción y Adquisición de Vivienda
(Cifras en Millones de US$)



Al anualizar las cifras disponibles en el Banco Central de Reserva, los créditos para construcción se incrementarían al 14% respecto de 2024 cuando los saldos a fin de año ascendían a US$ 35,776.4 millones y los créditos para la adquisición mostrarían un crecimiento del 2%.

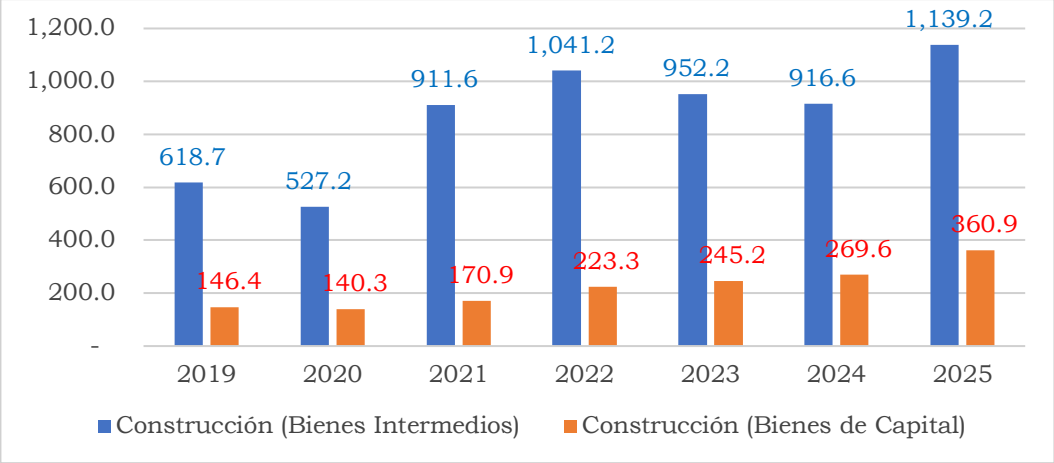
El sector construcción, puede observarse además por el valor de las importaciones, tanto de bienes intermedios como de Bienes de Capital, los que muestran incrementos de 8% y 12% durante el período 2019-2024.

Si se actualizan las estadísticas disponibles al mes de mayo 2025, la razón de crecimiento de crecimiento compuesto, podrían incrementarse a 11% y 16%, en el orden ya mencionado.

Nominalmente las importaciones de bienes de consumo para el sector construcción pasarían de US$ 618.7 millones a US$,139.2 millones al finalizar 2025.

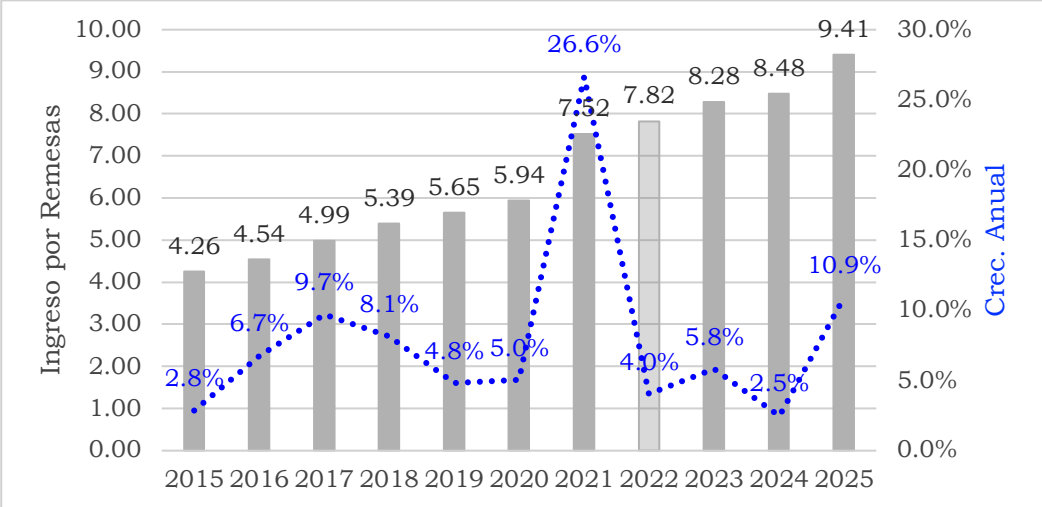
Por su parte las importaciones como bienes de capital, pasarían de US$ 146.4 a US$ 360.9 millones.

Gráfico No. 5
Evolución de Importaciones
Sector Construcción (2019-2025)



Las Remesas Familiares incrementan anualmente, para la crisis del COVID superaron el crecimiento promedio de 6% para los seis años anteriores, llegando a una tasa de 26.6% respecto del año 2020; posteriormente ha tenido una evolución de crecimiento menor a la temporada Pre COVID; sin embargo, durante 2025 al mes de mayo los ingresos de este rubro ascendían 3,974.8 millones un 15.8% respecto a lo aculado al mismo mes de 2024. El promedio de crecimiento histórico desde 2015 a 2024 fue de 7.6%, utilizando este índice para proyectas los ingresos desde junio-25 a diciembre-25, las remesas para todo el año podrían representar US$9405.13 millones; lo que equivale a una tasa de crecimiento de 10.9% respecto del total para 2024.

Gráfico No. 6
Remesas Familiares (US$ Millones)



Al analizar el uso de los recursos obtenidos de familias residiendo en el exterior, para el período 2019-2025 en promedio el 99.1% es utilizado para consumo y el 0.9% para inversión, esta última cifra representaría con base a las proyecciones US$ 9,405.1 millones.

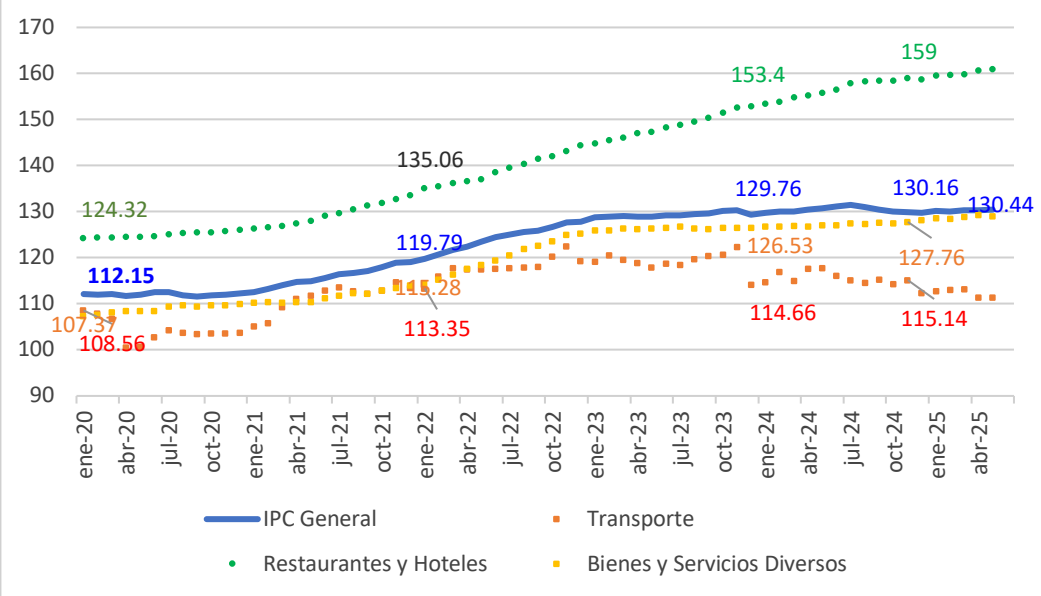
Tabla No. 5
Uso Porcentual de Remesas Familiares
Para Consumo e Inversión

Concepto	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Consumo	99.6%	99.7%	99.3%	99.1%	98.7%	98.7%	98.8%
Inversión	0.4%	0.3%	0.7%	0.9%	1.3%	1.3%	1.2%
Remesas Totales	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

El índice de inflación desde enero 2020 a mayo 2025 pasó de 112.15 puntos a 130.44, cuyo crecimiento compuesto es de 2.9%

Los sectores de Transporte, Restaurantes y Hoteles, y el sector Bienes y Servicios presentan tasas de crecimiento para ese período de 5.33 años de 0.5%; 5.0%; y 3.5% respectivamente.

Gráfico No. 7
Evolución del IPC para sectores seleccionados
(Enero 2020-Mayo2025)

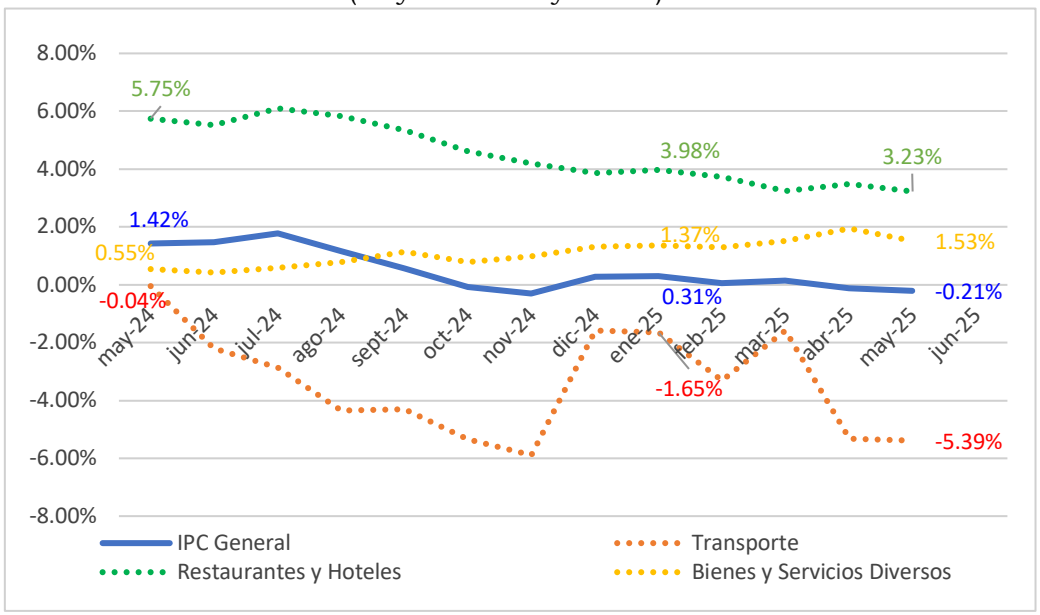


Nominalmente los índices incrementan su relación respecto a la base de 2010.

El análisis de las tasas de crecimiento revela que dicho crecimiento muestra una tendencia decreciente, para mayo 2025 el IPC general habría crecido negativamente 0.21%.

El sector de Bienes y Servicios muestra el mayor decrecimiento respecto a abril de 2025, el sector de Restaurantes y Hoteles es el que presenta la mayor tasa respecto al índice de precios al consumidor con 3.23%, aunque menor al observado en mayo 2024 donde su crecimiento fue de 575%.

Gráfico No. 8
Tasas de Crecimiento del IPC
(Mayo 2024-Mayo 2025)



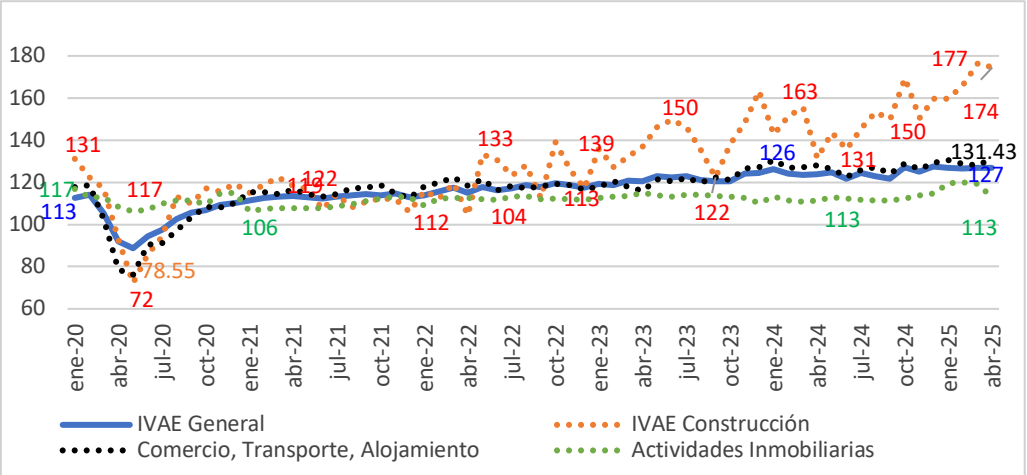
El crecimiento del Índice de Volumen de Actividad Económica, muestra cómo el sector construcción lidera en el empuje de la economía, seguido por el sector de Comercio, Transporte y Alojamiento; Las actividades Inmobiliarias han recuperado terreno tras el impacto del COVID, donde todos los sectores redujeron su actividad, atendiendo la emergencia de la situación. Y ahora observan una actividad muy cercana a la etapa pre COVID.

Por otra parte, el IPC general disminuyó de 113 a 89 como resultado de la pandemia, el sector construcción de 131 a 117 y las actividades inmobiliarias de 117 a 106.

A mayo 2025, los sectores mencionados muestran valores de recuperación, y se ubican por arriba de los valores pre COVID.

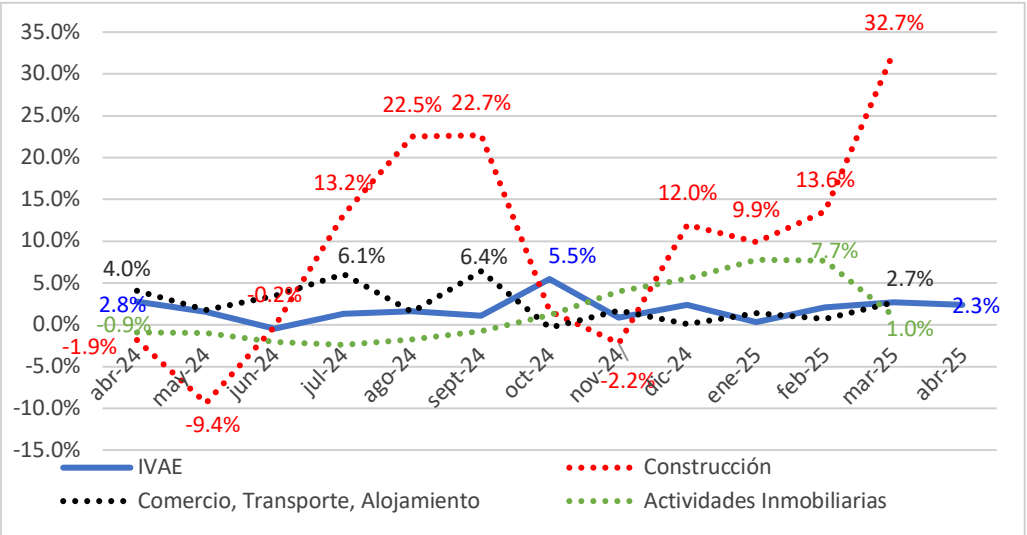
EL IPC General presenta un índice de 127; las actividades inmobiliarias 113; los sectores Comercio, Transporte y Alojamiento un índice de 131.43 y el sector construcción un índice de 131.43

Gráfico No. 9
IVAE General y Sectores seleccionados
(Enero 2020-Marzo 2025)



Al comparar los índices a abril de 2005 con sus pares en 2024, el IPC general muestra un crecimiento estable con un promedio de 2.5%, las actividades inmobiliarias han recuperado campo ya que en abril 2024 habrían decrecido respecto a abril 2023 0.9% y para abril 2025 presenta una tasa positiva de 1%; el sector Comercio, Transporte y Alojamiento refleja un crecimiento de 2.7% en el período y el sector construcción, superando al resto de sectores, ha tenido un crecimiento de 32.7% respecto a 2024

Gráfico No. 10
Crecimiento IPC mes a mes 2024-2025



El incremento en las actividades de construcción junto al incremento de los precios al consumidor y la demanda por espacios habitacionales, han impactado los costos de la construcción, tal como se refleja en las estadísticas de la Cámara Salvadoreña de la Construcción.

Tomando el período de 6.4 años desde enero 2019 a junio 2025, se analizaron los costos de mano de obra e insumos seleccionados, evidenciando la subida de precios en el mercado.

Tabla No. 6
Variación de Precios
Industria de la Construcción
(CASALCO)

No.	Materiales	Unidad	Enero 2019	Junio 2025	Crecimiento Compuesta
1	Salario por día de obrero Calificado más prestaciones por SUTC y SITRACOCS	Salario	15.07	17.41	2.3%
2	Salario por día de Auxiliares, Vigilantes y Serenos más prestaciones por SUTC y SITRACOCS	Salario	12.31	15.32	3.5%
3	Bolsa de Cemento Portland en fábrica	Bol	7.57	8.73	2.2%
4	Bloque de Concreto (10x20x40)	Millar	424.73	540.00	3.8%
5	Arena de Río	M^3	16	36.60	13.8%
6	Grava	M^3	39.75	48.10	3.0%
7	Hierro corrugado grado 40 diámetro 3/8" (bajo norma)	qq.	43	50.60	2.6%

El promedio de crecimiento de costos de mano de obra es de 2.9% y el del resto de materiales 5.1%

Se estima que la Mano de Obra en su conjunto representa el 40% del costo de una obra por lo que el resto de materiales representa el 60%.

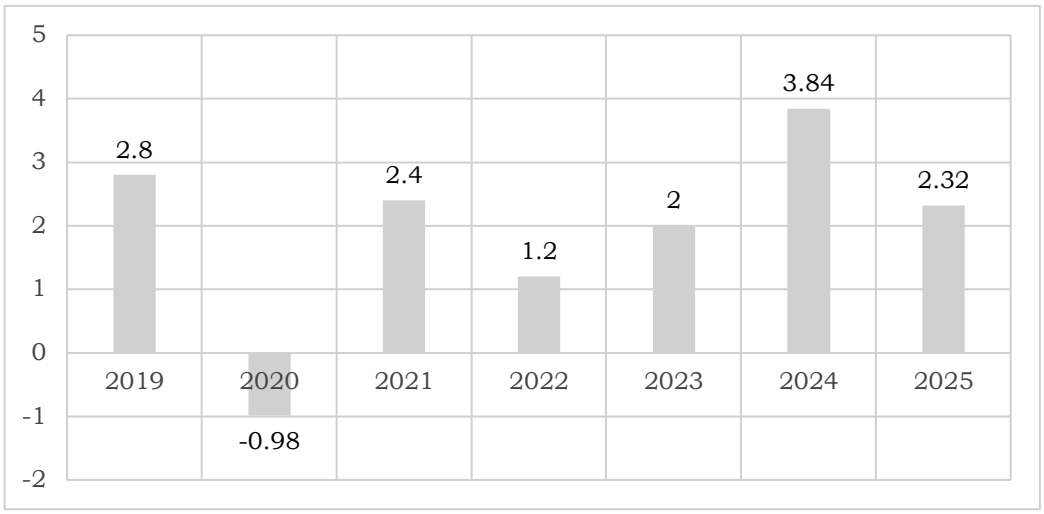
El impacto en los costos generales de una obra resulta en 4.2% tomando como base el año 2019

Tabla No. 7
Impacto en el costo de Obras
Por la subida de Precios
(2019-2025)

Rubro	Peso	Crecimiento Promedio	Impacto
Mano de obra	40%	2.9%	41.1%
Materiales	60%	5.1%	63.0%
Impacto Ponderado			**4.2%**

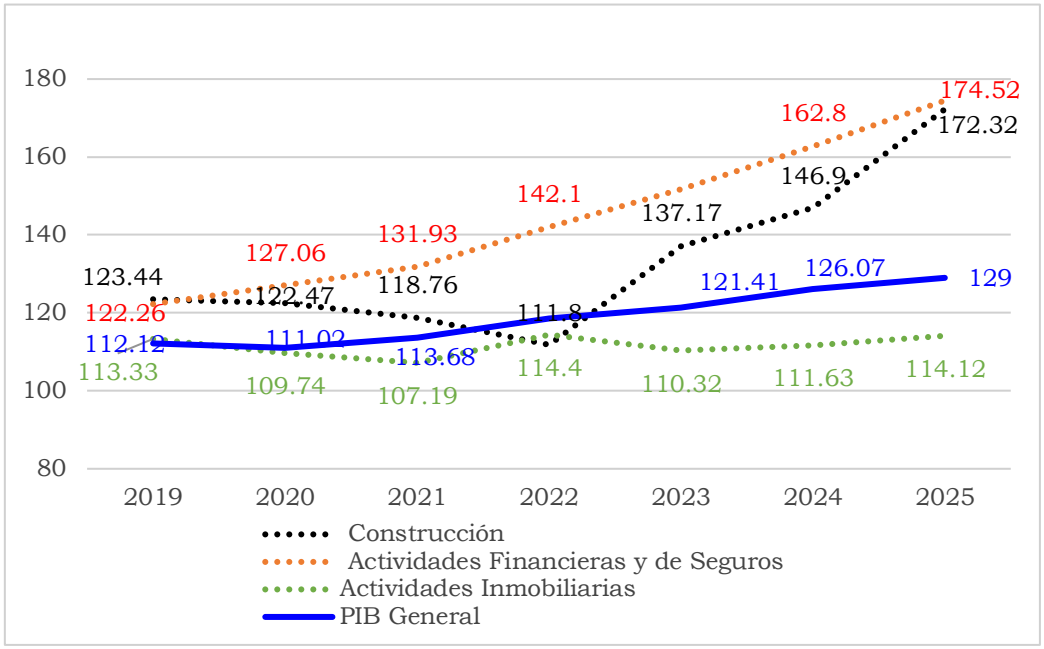
Los resultados en términos de producción, se reflejan en los valores de PIB, de forma consolidada el país ha logrado recuperarse tras la caída que ocasionó la atención del COVID, como se observa en el gráfico al primer trimestre de 2025, el índice se está acercando a los valores Pre COVID.

Gráfico No. 11
Evolución del PIB al Trimestre I de cada año



Al observa el desempeño de sectores seleccionados, las Actividades Financieras y de Seguros y el sector de la construcción, han apalancado a los resultados generales.

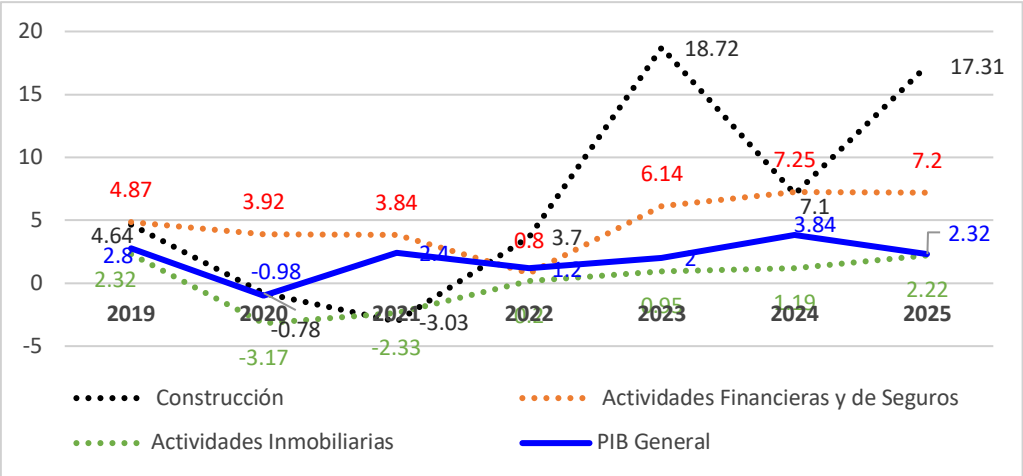
Gráfico No. 12
PIB al Trimestre 1 Sectores Seleccionados



Las Actividades Inmobiliarias mantienen un comportamiento homogéneo. Las tasas de crecimiento del sector construcción son relevantes de mencionar ya que durante los últimos muestra avances importantes que superan las tasas del resto de sectores.

Desde 2021 que inició su recuperación, presentó una tasa de crecimiento de 3.7, el año siguiente de 1872, creció 7.1% en 2024 y para 2025 en su primer trimestre habría creció 17.31 respecto al primer trimestre de 2024.

Gráfico No. 13
PIB para sectores seleccionados
(Primer Trimestre 2019 a Primer Trimestre 2025)



Resumen:

La economía salvadoreños como la de muchos países presenta retos importantes para lograr metas de crecimiento más elevadas, las variables analizadas en esta sección, muestra oportunidades para el sector de la construcción y el de las actividades inmobiliarias, la regulación hacia la baja del costo del dinero por parte del Tesoro de los Estados Unidos, la disminución en la calificación de riesgo país si se cumplen los requerimientos del FMI y las políticas gubernamentales mejoran, pueden apoyar un mejor panorama para toda la población y en particular para el sector construcción e inmobiliario, reduciendo el costo de las inversiones y a su vez acercando el acceso al dinero por parte de los demandantes de vivienda. El sector bancario podría a su vez mejorar sus carteras de préstamos tras la reducción de las tasas de interés.

Quedan pendientes esfuerzos de educación para lograr un equilibrio entre el consumo y la inversión de las remesas familiares, otro reto es la atención de los demandantes de vivienda de costo medio y bajo; si bien los proyectos para desarrollos de media y alta gama, tienen espacio como se explica más adelante.

4. Mercado Inmobiliario

La zona de Nuevo Cuscatlán representa una extensión natural del desarrollo urbano que conecta áreas clave como Santa Elena, Las Piletas, Palmira, Los Sueños y Zaragoza. Esto la posiciona como un punto clave para proyectos inmobiliarios que buscan equilibrar accesibilidad con exclusividad.

Por ello la propuesta de las Torres Ámbar, que poseen la proximidad a zonas urbanas consolidadas, mientras mantiene un entorno residencial aislado del ruido y las aglomeraciones, es una ventaja estratégica que, junto a la proyección de crecimiento sostenible, respaldada por normativas medioambientales estrictas, que fomenta la planificación urbana armoniosa, permiten asegurar el éxito desde el punto de vista de mercado.

El proyecto como concepto mercadológico, incluye tres ejes:

- ✓ Integración vertical y horizontal que promueve una armonía arquitectónica con la naturaleza circundante.
- ✓ Respeto al medio ambiente, cumple con normativas de sostenibilidad, lo que refuerza su atractivo para clientes conscientes del impacto ambiental.
- ✓ Experiencia comprobada, Basada en el éxito que BRIKO, S.A. de C.V. ha demostrado con el desarrollo Portales del Bosque, lo que le otorga credibilidad y confianza entre los inversionistas y compradores. y turismo residencial.

La empresa ANALITIKA Centroamérica, preparó el Análisis de Mercado (Véase original en Anexo) para el desarrollo del proyecto Ámbar II, incluyendo el análisis comparativo de oferta habitacional y probabilidad de éxito, el informe se transcribe a continuación:

Introducción

El presente análisis compara la estructura comercial del proyecto Torre Ámbar II, con metrajes entre 55 y 109 m², precios de US$171,000 a US$298,000, tipologías de 1, 2 y 3 habitaciones y 154 unidades en Nuevo Cuscatlán, y se compara contra un universo de proyectos habitacionales activos con rangos de precio y metraje similares. El foco es cuantificar cómo se ha comportado la oferta comparable (precio/m², velocidad de ventas, absorción e inventario disponible) para inferir el desempeño esperado de Ámbar II.

Se revisan variables clave: precio promedio y por m², metrajes, antigüedad comercial, unidades totales y vendidas, tasa de absorción y velocidad de colocación mensual. A partir de estas métricas se identifica el punto de posicionamiento de Ámbar II frente a sus “pares” y se proyectan escenarios de ritmo de ventas y tiempo de agotamiento del inventario.

Tabla No. 8
Caracterización de Proyectos Comparables

Proyecto	Rango de Precios (US$)		Rango de Área (m2)		US$/ m2	Renta Corta	Zona	Desarrollador	Tipo de Comptencia	
									Precio	Zona
Lateral	167,500	283,600	50	91	3,350	Si*	Nuevo Cuscatlán	Sforma	X	X
Vistas 75	226,920	253,050	83	97	2,733		75 av. Norte	Inversiones Esfera	X	
Garden Towers	155,400		61	83	2,547	Si	Carretera Comalapa	Roble	X	
Floreli	130,217		47	75	2,770		San José Villanueva	Calidad Inmobiliaria	X	
Park City	151,029	207,223	48	62	3,146	Si	Nuevo Cuscatlán	Haus	X	
Torre One	175,000	195,000	57	72	3,070	Si	Nuevo Cuscatlán	One Multi Inversiones	X	X
Ámbar 2	172,093	341,915	55	129	3,128	Si**	Nuevo Cuscatlán	Briko	X	X

El objetivo central es estimar la probabilidad de éxito comercial de Ámbar II bajo condiciones de mercado observadas: si proyectos equivalentes han logrado absorber, en promedio, el 60.5% de su inventario en 11 meses (mediana 66.6% en 7.5 meses), ¿qué tan factible es que Ámbar II iguale o supere esa trayectoria? La respuesta se construye desde una mirada macro del portafolio comparable hacia la especificidad del producto Ámbar II.

Objetivos

- ✓ Calcular y comparar los indicadores comerciales clave (precio/m², tasa de absorción, velocidad de ventas, inventario disponible) de los proyectos "peer" versus los parámetros de Ámbar II.
- ✓ Identificar el posicionamiento de precio y metraje de Ámbar II dentro del rango competitivo y determinar si su propuesta de valor (amenidades de ocio/lujo) justifica ese posicionamiento.
- ✓ Estimar escenarios de velocidad de colocación y horizonte temporal de ventas para Ámbar II (óptimo, base y conservador).
- ✓ Detectar riesgos y palancas comerciales (tipologías, mix de metrajes, comunicación de amenidades) que puedan acelerar o frenar la absorción.
- ✓ Responder a la pregunta: ¿El proyecto Ámbar II tendrá éxito comercial o no lo tendrá?

Metodología

La muestra comparativa se definió mediante benchmarking estricto por bandas de precio (US$135k– US$371.9k) y metraje (≈50–150 m²), controlando por tipología (apartamentos) y etapa comercial. Se depuraron outliers con winsorización al 5% y estandarización Z para validar la homogeneidad del set. Se calcularon estadísticos descriptivos robustos (media ponderada y mediana) y se estimó la correlación entre meses en mercado y absorción (r = Cov (X,Y)/(σ_X·σ_Y)), además de un análisis bivariado precio/m²–velocidad de ventas para detectar elasticidades implícitas.

Los indicadores clave se formularon de forma explícita:

Tasa de absorción del proyecto

$$TAi = \frac{Unidades\ Vendidas}{Unidades\ Totales}$$

Velocidad mensual de ventas

$$VMi = \frac{Unidades\ Vendidas}{Meses\ de\ Comercialización}$$

Precio por m2

$$T^{\backslash *} = \frac{Inventario\ Inicial}{\widehat{VM}}$$

usando VM^\widehat{\text{VM}}VM como la media/mediana del set comparable.

Para contrastar posicionamiento se aplicaron medias ponderadas por unidades (x¯w=∑wixi/∑wi\bar{x}_w = \sum w_i x_i / \sum w_ix¯w=∑wixi/∑wi).

Para valorar probabilidad de éxito se plantearon dos enfoques: (1) Modelo logístico donde “éxito” = 1 si TA ≥ 60% en 12 meses:

$$\Pr(\acute{E}xito) = \frac{1}{1 + \exp\left[-(\propto + \beta 1 VM + \beta 2 Pm^2 + \beta 3 Amenidades + \beta 4 Meses\right)}$$

y (2) análisis de supervivencia (Cox) para el “tiempo a agotar inventario”:

$$h(\frac{t}{X}) = ho(t)\exp\left(\lambda 1 VM + \lambda 2 Pm^2 + \lambda 3 Mix\ Tipológico\right)$$

que permite estimar la función de riesgo de permanecer con inventario. Sobre estas distribuciones se ejecutó una simulación Monte Carlo

(N=10,000N=10{,}000N=10,000) variando VM~N(μ,σ2)\text{VM}\sim \mathcal{N}(\mu,\sigma^2)VM~N(μ,σ2) y Pm2P_{m^2}Pm2 dentro de sus intervalos de confianza para obtener escenarios base, optimista y conservador, y derivar un intervalo de probabilidad para el éxito comercial de Ámbar II.

Magnitud y Desempeño de la Oferta Habitacional

Se analizaron proyectos de apartamentos en comercialización activa con precios entre US$135,000 y US$371,900 (topes superiores llegan hasta US$530,000) y metrajes dentro o cercanos al rango de Ámbar II.

En conjunto suman 1,834 unidades, de las cuales 1,428 ya están vendidas y 406 permanecen disponibles.

La tasa de absorción promedio simple es 60.5% y la mediana 66.6%, con 11 meses de antigüedad promedio (7.5 meses mediana).

Esto muestra un mercado que, aun con oferta abundante, ha mantenido una colocación saludable.

Velocidad de ventas y horizonte de agotamiento

El ritmo agregado equivale a ~7.2 unidades vendidas por mes (1,428 unidades / 198 meses acumulados), con una mediana individual de 9.75 unidades/mes. Bajo ese parámetro base, un proyecto del tamaño de Ámbar II (154 unidades) se agotaría en ~21 meses; con el ritmo mediano, en ~16 meses; y en un escenario conservador (4 unidades/mes), el inventario se agotaría en ~39 meses.
Este rango dimensiona el "tiempo de éxito" bajo velocidades reales de mercado.

Precio por m²: el "sweet spot"

El precio promedio por m² del set comparable es US$2,781, con un rango entre US$1,974 y US$3,724.

Estimando para Ámbar II un precio/m² entre ~US$2,734 y US$3,109 (derivado de sus extremos de precio y metraje), el proyecto se ubica en la franja media-alta del mercado, alineado con propuestas que enfatizan lujo y amenidades.

No está en el extremo premium absoluto (sobre US$3,500/m²), pero tampoco compite por precio bajo.

Estructura de inventario y absorción residual

Los proyectos comparables mantienen, en promedio, un 28.3% de unidades aún disponibles. Aquellos con inventarios más holgados tienden a mostrar

absorciones por debajo de la media, especialmente cuando superan los 12 meses de antigüedad.

Para Ámbar II, monitorear la curva de ventas en los primeros 6–9 meses será crítico: un arranque lento genera un "lastre" estadístico que suele prolongar los plazos de cierre, por lo tanto, es recomendable que se utilice la estrategia que exitosamente ha funcionado con Briko que es la preventa cerrada y luego pública, de tal forma que se robustezca un inicio muy positivo.

Relación antigüedad–absorción

Se observa una correlación negativa moderada (≈ -0.30) entre meses en mercado y tasa de absorción: en términos generales, los proyectos que no logran tracción temprana ven decrecer su ritmo relativo con el tiempo.

Esto refuerza la importancia de campañas agresivas de lanzamiento y preventa para posicionar Ámbar II en la parte alta de la curva de absorción desde el inicio.

Lecciones de la propia marca "Ámbar"

Torre Ámbar I (154 unidades) ha vendido 112 en 30 meses (30.9% de absorción declarada), un desempeño lento comparado con la media.

Ámbar II debe capitalizar lo aprendido del desempeño mixto de sus antecesoras: replicar lo que funcionó en el arranque y corregir los cuellos de Ámbar I.

Tipologías y metrajes: equilibrio entre amplitud y foco

El rango de 55–109 m² cubre la demanda de 1, 2 y 3 habitaciones.

En la muestra, los metrajes "compactos" (50–80 m²) exhiben alta rotación, pero existe espacio para diferenciar unidades de 3 habitaciones como producto escaso dentro del rango de precio (muchos competidores suben de precio al pasar de 100 m²).

Definir un mix donde las unidades más grandes tengan atributos tangibles de valor (acabados premium, vistas, doble parqueo) ayudará a sostener el ticket alto.

Riesgos de saturación y canibalización

En Nuevo Cuscatlán y zonas cercanas hay varios desarrollos en simultáneo en la misma banda de precios.

El riesgo principal no es la falta de demanda, sino la dispersión de la misma entre múltiples ofertas. Un "time-to-market" correcto (entrar cuando aún hay presión de demanda insatisfecha) y un discurso de diferenciación

consistente (no solo “más de lo mismo”) son claves para evitar canibalización intra-segmento.

Probabilidad de éxito estimada

Bajo el comportamiento histórico de pares (absorción media 60–66% en el primer año y agotamiento total en 16–24 meses), Ámbar II tiene una probabilidad alta de éxito comercial (≈75–85%) si:

a) alinea su precio/m² en la franja media alta, pero justificándolo con amenidades y acabados;
b) ejecuta un lanzamiento que consiga >30% de absorción en los primeros 6–8 meses; y
c) ajusta tácticamente el mix de tipologías según la tracción real de la demanda.
d) El margen entre éxito y rezago estará en la velocidad de reacción comercial y la claridad del posicionamiento.

Conclusiones

El benchmarking en las bandas de Nivel Socioeconómico homogéneas de proyectos comparables (1,834 unidades) demuestra un mercado con absorciones sólidas: promedio 60.5% y mediana 66.6% en 11 y 7.5 meses respectivamente.

Con una velocidad típica de 7.2 a 9.8 unidades/mes, un inventario del tamaño de Ámbar II (154 unidades) se agota en 16–21 meses. Esto indica que, operando dentro de la banda de precio y metraje correcta, los proyectos con características equivalentes colocan su stock de forma consistente y predecible.

El posicionamiento de Ámbar II —precio/m² estimado entre US$2,734 y US$3,109, amenidades de lujo/ocio y mix tipológico de 1–3 habitaciones— cae en el “sweet spot” medio–alto que el mercado ya validó.

Los datos confirman que el diferencial competitivo no está en bajar precio, sino en acelerar la tracción inicial (≥30% en 6–8 meses) y comunicar el valor experiencial de las amenidades. Con esta estrategia y usando la velocidad histórica de pares como base, la probabilidad de éxito comercial de Ámbar II se estima entre 80% y 85%, con un escenario optimista que supera el 90% si se replica el arranque de proyectos similares.

Para efectos crediticios, esto se traduce en flujos de caja de preventa confiables, horizontes de recuperación de capital en menos de dos años y un riesgo de inventario remanente estadísticamente bajo.

El proyecto no depende de supuestos extraordinarios: el mercado ya absorbió productos equivalentes en precio y propuesta de valor.

En síntesis, los indicadores comparativos, la elasticidad observada y los modelos probabilísticos aplicados demuestran que Ámbar II es altamente financiable y presenta un perfil de riesgo-retorno atractivo para la banca.

Limitaciones y Consideraciones

✓ Benchmark basado en oferta comparable; la demanda efectiva y su elasticidad no se midieron directamente.
✓ Los datos de ventas/absorción provienen de fuentes externas.
✓ Se asumió homogeneidad en el valor percibido de amenidades; no se encuestó al comprador final para ponderarlas.
✓ El umbral de "éxito" (≥60% en 12 meses) es una decisión analítica; otros cortes pueden alterar la clasificación en dicho umbral.
✓ Precios promedio y $/m² no capturan descuentos, extras o financiamientos especiales ofrecidos caso a caso.
✓ Los modelos (logístico, Cox, Monte Carlo) dependen de supuestos de distribución y proporcionalidad que podrían ser afectados por eventos de la microeconomía.
✓ No se incorporaron choques macroeconómicos futuros (tasas de interés, política crediticia, inflación) que afecten la velocidad de venta.
✓ Las diferencias temporales de lanzamiento entre proyectos generan efectos de temporada y marketing que no fueron controlados.
✓ El riesgo de canibalización local se infiere cualitativamente; no se modeló con datos de intención de compra específicos de la zona.
✓ La segmentación por tipologías (1–3 hab.) se trató de forma agregada; el mix óptimo podría requerir microanálisis de cada tipología.

El proyecto Ámbar II, incorpora entre otras características:

- **Densificación urbana:** Optimiza el uso del suelo en áreas ya urbanizadas.
- **Seguridad:** Brinda mayor seguridad como complejo cerrado con vigilancia.
- **Cambio demográfico:** Orientado a familias más pequeñas, jóvenes profesionales y personas mayores que buscan estilos de vida más urbanos y convenientes.
- **Amenidades:** satisface la demanda de servicios y áreas recreativas dentro del mismo complejo, como gimnasios, piscinas, salones de usos múltiples, áreas de coworking, juegos para niños, terrazas con vistas, seguridad 24/7, parqueos subterráneos y áreas verdes.
- **Inversión:** Es atractivo como opción de inversión inmobiliaria.

5. El Proyecto

5.1 Descripción General

El proyecto es parte de una Plan Maestro denominado “Kalamanda”, que ya cuenta con las debidas autorizaciones de los entes reguladores, pero también, las etapas ya concluidas, como la Torre Ámbar I, han sido aceptadas y comercializadas con éxitos por la demanda.

TORRE ÁMBAR II como se denomina el proyecto, es un proyecto residencial para el sector de ingresos Medios Altos, que consiste en la construcción de una torre de apartamentos, que contendrá 154 unidades con capacidad para 1, 2 y 3 habitaciones.

El mercado que se desarrolla actualmente en la zona de Nuevo Cuscatlán, se compone de torres de apartamentos similares, con precios de entre US$ 171,000 a US$ 298,000; de tal manera que la oferta que representa la nueva inversión por US$ 216,345, no modifica ni se ve influenciada por el mercado, más bien el proyecto compite con base en calidad, amenidades y ubicación estratégica, a través de un precio que se ubica en el promedio de mercado.

El estudio de mercado identificó hasta 1,834 unidades que han estado disponible en el mercado, de las que el 78% ya fueron absorbidas, encontrándose disponibles 406 unidades. Así mismo la velocidad de venta muestra un índice promedio de 9.75 unidades por mes, si bien la velocidad teórica de la muestra es de 7.2 unidades por mes.

El desempeño financiero proyectado junto a su test de stress, se ha incorporado en el capítulo de proyecciones financieras, indicando que aún bajo escenarios pesimistas, el proyecto observa un buen comportamiento.

Se ha determinado que existe un nivel de éxito de 85% bajo las circunstancias actuales de la demanda, el nivel de reservas alcanzado, permite establecer que el riesgo es reducido, ya que al 30 de junio estas alcanzaban 9.7% del valor total de ventas esperado.

AL 15 de abril 2026, el proyecto se encuentra en la etapa de preparación del terreno para realizar las fundaciones, el informe de la supervisión a cargo de la empresa PMO, indica de un avance del 100% en la actividad de excavación del cajón de sótanos y en la actividad de mejora de suelos mediante la compactación de suelo-cemento, las pruebas de laboratorio que se comparan con una resistencia mínima de 5 Kgf/cm2 han en todos los ensayos dicho límite que en promedio es de 7307 Kgf/cm2.

El otro frente de trabajo es los preparativos para la construcción de la losa de fundación que se estima con un 80% de avance.

Figura No. 2
Estado de la preparación de suelos
15 de abril 2026



Se resumen a continuación, los resultados de los estudios y las autorizaciones que derivaron en los permisos de construcción de esta nueva iniciativa:

5.2 Estudio Ambiental

Aportes a la Comunidad
Como parte del proceso de cumplimiento ambiental, consta en la resolución MARN-No. NFA 950-R-492-2020 que el proyecto se hizo del conocimiento de la población los días 21, 22 y 23 de marzo 2019 y que en adición se dispuso en el sitio web:
www.marn.gob.sv/sea/consultapublica/una, una copia digital para que los interesados expresaran opiniones u observaciones por escrito y siendo que no se recibieron consultas, se eximió la ponderación de la consulta pública.

Inversiones Briko, S.A. de C.V., ha mantenido contacto permanente con las comunidades aledañas, al proyecto y en adición al cumplimiento de proporcionar el 5% de terreno para compensar el impacto del proyecto, pero también a extendido este accionar apoyando tanto a la Alcaldía Municipal como a la población de la zona, con otras actividades y donaciones materiales.

A la municipalidad ha donado desde 2022, bienes muebles e inmuebles por valor de US$ 1.3 millones.

Tabla No. 9
Donaciones Diversas

No.	Donaciones	Monto (US$)
1	Remodelación cancha Colonia 7 marzo	159,469.25
2	2 Pickup	102,328.00
3	8 Motos	15,560.00
4	1 Camión	22,369.44
5	Terrenos para comunidad Altos del Sol	275,412.54
6	Remodelación de Estadio Florencia	718,680.00
	TOTAL	**1,293,819.23**

Es importante resaltar que en el componente de terrenos que se detalla a continuación, la segregación tres permitirá ampliar la capacidad del cementerio general.

Tabla No. 10
Terrenos donados

Segregación	Área (v2)	Valor (US$)
Uno	9,050.16	226,163
Dos	1,657.43	41,419
Tres	313.32	7,829.78
	11,020.907	**275,412.54**

Las comunidades aledañas al lindero de la propiedad, también se beneficiaron con la construcción de 3872.72 ml de tapiales con altura promedio de 3.50 ml y obras civiles para el control de las aguas lluvias, para lo que se construyeron 312.45 ml de canaleta de concreto y se instalaron 51 ml de tubería PVC de 6". Así en las comunidades de Barrio El Calvario, la Comunidad Polideportivo y Comunidad Michelle Sol, se contabiliza un total de 45 familias beneficiadas por un costo de US$ 26,904.

Tabla No. 11
Beneficiarios y Costos

Comunidades	Benficiarios	Costo
Barrio El Calvario	13	11,058.13
Comunidad Polideportivo	7	3,474.55
Comunidad Michelle Sol	25	12,371.73
Totales	**45**	**26,904.41**

Mantenimiento o mitigación Ambiental

Tras presentar una modificación de los alcances del proyecto maestro, el Ministerio de Medio Ambiente, aprobó la misma mediante resolución MARN-NFA950-2018-R-474-2021 con fecha 16/8/21, en la que aprueba los siguientes cambios:

a) Modificar las áreas del proyecto aprobado de 171,349.76 m2 a 176,414.15 m2, tras incorporar el acceso desde la carretera LIB-12 por medio de la incorporación de una vía de circulación.
b) Reducir la intervención de vivienda horizontal y concentrar las unidades habitacionales en torres de apartamentos
c) División del proyecto en 4 fases de desarrollo
d) Interconexión vial y de los sistemas de aguas lluvias y alcantarillado sanitario con el proyecto Residencial Paradiso propiedad de Inversiones Florencia, S.A: de C.V.
e) Servicios básicos, Taludes de Corte. Relleno
f) Compensación ambiental.

La fianza de cumplimiento ambiental, que ya fue presentada al MARN, por $ 173,228.24 cubre las compensaciones para las etapas de Ubicación y Construcción, incluyendo $ 122,406.24 que corresponden a las fases I y a la fase II, el proyecto de Torre Ámbar II se desarrollará en ésta última.

La fianza para la etapa de funcionamiento por $ 20,158, se presentaría en el momento, tras concluir las edificaciones, correspondiéndole a las fases I y II un monto de $ 16,670.

La cobertura de cumplimiento ambiental para ambas etapas y para el Plan Maestro representa una garantía de hasta $ 193,746.24, las etapas I y II gozan de una cobertura de $ 139,076.24. Los detalles se pueden encontrar en el Dictamen Técnico Ambiental del proyecto KALAMANDA, Anexo 4.

Tabla No. 12
Fianza de Cumplimiento Ambiental
Montos en US$

Fase	Ubicación y Construcción	Funcionamiento	Total
1 y 2	122,406.24	16,670.00	139,076.24
3	34,561.00	860.00	35,421.00
4	16,621.00	2,628.00	19,249.00
Total	**173,588.24**	**20,158.00**	**193,746.24**

La calendarización para el plazo de ejecución de las medidas de ambientales, para las fases I y II, contempla un plazo de 3 años e incluye:

Figura No. 3
Programa Medidas Ambientales

Medidas Ambientales	Plazo de Ejecución												Monto Medidas Ambientales (US$)
	Año 1				Año 2				Año 3				
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Plan Rescate Fauna	■												7,500.00
Rótulo prevención accidentes y orientación protección flora y fauna	■												1,250.00
Manejpo Adecuado materiall terraceo	■	■	■	■									300.00
Humectar suelo para aplacar polvo	■	■	■	■									3,775.00
Desalojo y disposición en sitio autorizado material sobrante	■												-
Conformación y vegetación taludes	■	■	■	■									-
Dotación baterías servicios sanitarios portátiles	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	16,236.00
Manejo integral desechos sólidos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	155.00
Construcció sistema de laminación			■	■	■								51,800.04
Planta de Tratamiento aguas residuales				■	■	■							-
Compensación ambiental pérdida cobertura vegetal y afectación fauna, paisaje e impermeabilización	■	■	■	■									
Revegetación				■	■	■	■	■	■				2,540.00
Protección obras de paso 1 y 2		■	■	■	■								36,600.00
Desalojo y disposición sitio autorizado material sobrante de construcción												■	2,250.00
TOTAL													**122,406.04**

Para la compensación por infiltración por impermeabilización, afectación arbórea y afectación del paisaje y vida silvestre, la compensación del Plan Maestro asciende a $ 283,811.15; la que en su parte externa se realizará bajo un convenio con FONAES y otra parte con la Autoridad Salvadoreña del Agua ASA.

Las compensaciones para las Fase II donde se desarrollará Torre Ámbar II representan actividades con un costo de $ 249,378.66

Tabla No. 13
Compensaciones por Fase

Fase	Compensaciones US$
1 y 2	249,378.66
3	13,492.48
4	20,940.00
Total	**283,811.14**

5.3 Estudio de Suelos

La firma TPLAB, S.A. de C.V. que brinda servicios de laboratorio para geotecnia, realizó la investigación de la capacidad de carga del relleno construido en el sitio del proyecto "FASE 2, POLIGONO "A", TORRES AMBAR., MUNICIPIO DE NUEVO CUSCATLÁN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD", específicamente para el proyecto denominado Torre Ámbar 2, elaborado a partir de los resultados de la exploración SPT realizado en el sitio del proyecto y el respectivo análisis en laboratorio de las muestras de suelo obtenidas durante la ejecución de dichas perforaciones.

Considerando los resultados de análisis de disipación de cargas y asentamientos elásticos la empresa concluyó e indicó recomendaciones para el diseño que ya fueron incorporadas en las Especificaciones Técnicas y en los Planos del proyecto:

- ✓ Para el caso de losas de fundación las presiones que transmitirá la cimentación al relleno de restitución logran disiparse a niveles entre el 4% a 10% antes de llegar al estrato débil de limo arenoso de media plasticidad que se encontró en el sondeo rotativo N°4 entre los 13.50m a 20.0m.

- ✓ Para el caso de losas de fundación los asentamientos elásticos que se producirán en el relleno a construir con material del sitio solo o combinado con clasificación SM son menores a 25.0mm por lo que se consideran satisfactorios por no inducir asentamientos perjudiciales a las cimentaciones del proyecto.

- ✓ Para el caso de zapatas aisladas las presiones se disipan a niveles menores al 10% por lo que se considera que los asentamientos que

se producirán serán menores al valor máximo permisible (25.0mm).

- ✓ Se recomienda que al inicio de la actividad de relleno se realicen con material solo o combinado tipo SM, los cárcamos ejecutados para extracción de agua lluvia controlando que se logre como mínimo un Grado de Compactación igual al 95% del Proctor AASHTO T180.

- ✓ Una vez nivelada la superficie actual de terracería, se recomienda colocar en toda el área de la excavación realizada un pedraplén con espesor mínimo de 1.0m construido con piedra cuarta. Para esta colocación se recomienda tender la piedra y aplicar energía de compactación con un tractor de banda a fin de lograr el adecuado acomodo de esta piedra. Se recomienda colocar dicho espesor en dos capas de 0.50m cada una aplicando la energía antes indicada a cada capa de piedra colocada. Se recomienda verificar que el espesor de 1.0m presente evidencia física de no deformabilidad al paso del tractor de banda. En caso de presentarse se hará necesaria la colocación de un espesor adicional en el sector en que se presente esta condición.

- ✓ Para el relleno de restitución se recomienda utilizar materiales del sitio solos o combinados y que posean clasificación SM. Así mismo se recomienda que dicho relleno compacte como mínimo a un Grado de Compactación igual al 95% del Proctor AASHTO T180.

5.4 Factibilidad del Proyecto

La Calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de aguas luvias, fue extendida por la Alcandía Municipal de Antiguo Cuscatlán, con fecha 7 de febrero 2024 bajo el número NC-CLF-0017-24, en la que se especifica, entre otros:

Uso de suelo:	Zona Habitacional, complementada con actividades recreativas de tipo comunitario y actividades que promueven el desarrollo social y cultural.
Grado de Urbanización:	U-2
Localización:	L-3

Densidad:

Pendiente	**Lote Mínimo (m2)**
<= 20°	250
>20° <=25°	400
>25° <=30°	800

Derechos de vía a observar:
Carretera LIB 12S

Referencia	Seción (ml)
Derecho de vía	25.0
Derecho de vía desde el eje de la calle actual a la zona de retiro	12.5
Del eje de la calle actual a la línea de construcción	18.5

Calle al Cementerio

Referencia	Seción (ml)
Derecho de vía	9.0
Del eje existente a la línea de construcción	4.5
Del mismo eje al cordón	3.0
Arriate	0.5
Acera	1.0

5.5 Revisión Vial y Zonificación

Según expediente NC-RVZ0039-24, del 13 de marzo 2024, la municipalidad de Nuevo Cuscatlán, revisó la zonificación y las indicaciones para la red vial interna del proyecto, detallando así las zonas del Plan Maestro que componen los 176,414.15 m2.

Zonas	Área (m2)
Calle de Acceso a polígono A	10,338.85
Polígono A + Polígono B	166,075.30
Total	**176,414.15**

Torre Ámbar II, se ubicará dentro del Área Útil cuya extensión es de 72,804.97 m2

Descripción	Área (m2)	Porcentaje
Área Útil	72,804.97	41%
Área Verde Recreativa	200.00	0%
Área Verde Ecológica	58,454.52	33%
Infraestructura Hídrica	6,670.34	4%
Área de Circulaciones	38,293.12	22%
Total	**176,422.95**	**100%**

De manera más específica, Torre Ámbar es parte del sub proyecto que brindará una oferta de tres torres en el polígono 1, cuya área superficial es de 25,409.98 m2

Polígono	Cantidad	Tipo de Uso	Área (m2)
1	3	Habitacional Torres	25,409.98
2	1	Uso Comercial	15,676.70
3	2	Habitacional Torres	12,793.99
4	1	Habitacional Torres	8,597.06
5	14	Habitacional Torres	10,327.24
Total	**21**		**72,804.97**

La resolución amplía la disposición de derechos de vía para las vías internas, instruyendo que deben observar las siguientes acotaciones:

Referencia	Seción (ml)
Derecho de vía	14.0
Del eje existente a la línea de construcción	7.0
Del mismo eje al límite de derecho de vía	7.0

5.6 Permiso de Tala de Árboles

El 8 de marzo 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Unidad Ambiental, autorizó tala de 88 árboles y 6 arbustos para el desarrollo denominado calle de acceso al Polígono A, Proyecto KALAMANDA, permitiendo así el ingreso a la zona de desarrollo donde se ubica el sub proyecto Torre Ámbar II. La autorización, incluye el requisito de compensación con el cuádruple de árboles y arbustos de una altura entre 1.5 a 3.0 metros, de las siguientes especies: Magnolia, Ciprés, Flor de Fuego, Almendro de Río, Jacaranda, Paterna y Pepeto.

5.7 Permiso de Terracería

Con fecha 22 de marzo, la Alcandía de Nuevo Cuscatlán, extendió el permiso para iniciar los trabajos de Terracería en el proyecto “Polígono A y en detalle la Calle de Acceso a Polígono A, Polígono A- Porción B1

5.8 Permiso de Construcción Obras de Urbanización

El 11 de diciembre 2024, y con vigencia de un año, la Alcaldía Municipal La Libertad Este, a través de la Gerencia de Planificación y Desarrollo Urbano, autorizó el permiso para el Polígono “A” Portales del Bosque Fase II.

5.9 Permiso de Construcción

El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano del Distrito Nuevo Cuscatlán, Alcaldía Municipal de La Libertad Este, bajo el expediente DNC-PH-PCOU0001-24, con fecha 6 de diciembre 2024, extendió el permiso de Construcción de Condominios Ámbar 1, Ámbar 2 y Ámbar 3. (Favor véase Anexos del No. 4 al No. 11 en archivos digitales)

DEL TERRENO

El terreno sobre el que se desarrolla el Proyecto Maestro "Kalamanda" posee una superficie de 176,414.15 m2 dentro de la que el área útil representa 72,804.79 m2; el sub proyecto de torres Ámbar, forma parte del plan maestro y consistirá en el desarrollo de tres torres de apartamentos y se ubican en la Fase II del desarrollo.

La Fase II cubre un área de 88,141.54 m2 y dentro de este terreno, la empresa ha destinado 8,778.60 m2 (12,560.42 v2 o 1.26 Mz) para el proyecto de la Torre Ámbar II.

Este lote se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad bajo la Matrícula No. 30363428-00000, su ubicación catastral 0510R02-1469.

La certificación extractada correspondiente, se encuentran en Anexos No. 12 y No. 13 respectivamente; donde se verifica que la misma es propiedad de la sociedad Inversiones Briko, S.A. de C.V. al 100% y que, al 20 de marzo 2026, tiene gravamen con la constitución de Hipoteca Abierta a favor de Banco Atlántida El Salvador Sociedad Anónima, con un derecho de 100% por un. Onto de US$ 2.5 millones, para un plazo de 240 meses, siendo la fecha de inicio de constitución el 25/07/25; no tiene Restricciones, Alertas ni presentaciones.

Algunas características del inmueble se enumeran a continuación:

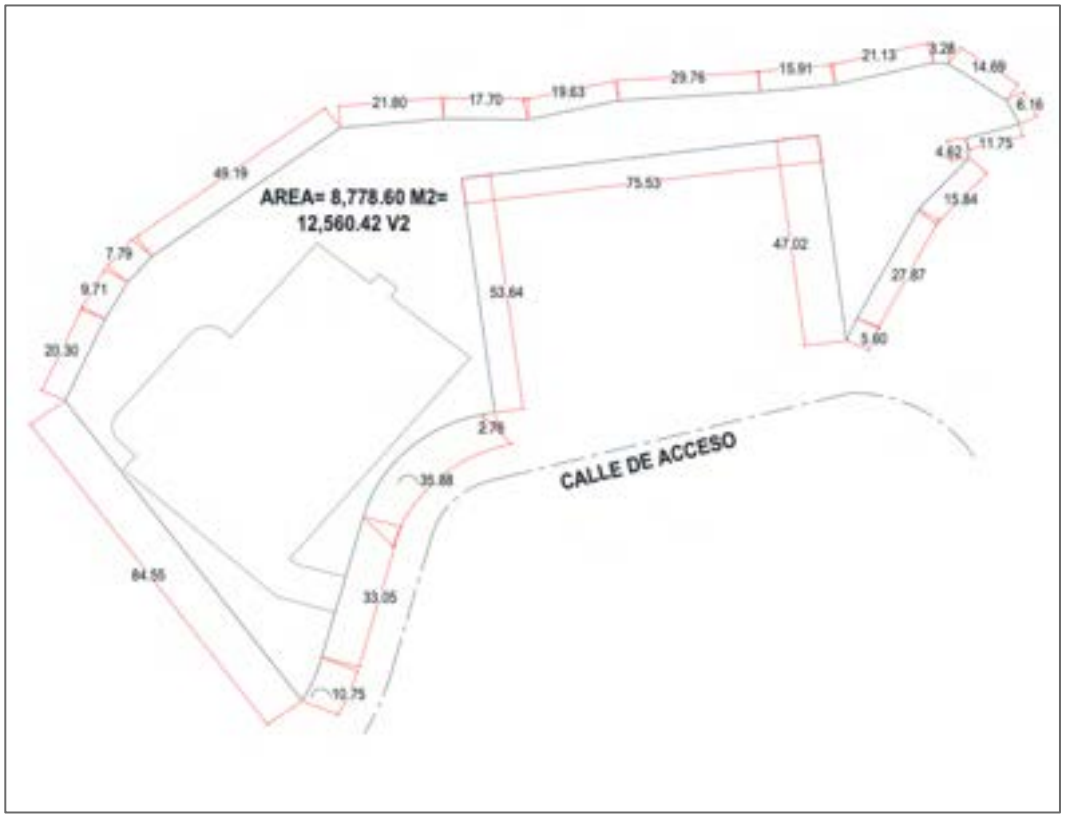
Colindancias inmediatas:	
Norte:	Casco urbano de Nuevo Cuscatlán
Sur:	Calle Circunvalación Norte.
Este:	3ª. Avenida Norte
Este:	Cancha Municipal de Nuevo Cuscatlán
Coordenadas UTM:	Zona 16P
Coordenada Este	254692.41 m E
Coordenada Norte	1509699.77 m N
Coordenadas GTM:	
Latitud	13°38'44.88"N
Longitud	89°16'3.36"O
Metros sobre el nivel del mar:	889.00 msnm
Forma:	Irregular

La descripción técnica de los linderos del terreno se muestra en el Anexo 14 y un resumen del mismo sin las distancias de cada tramo se presenta en la siguiente tabla y en la Figura el plano respectivo, mostrando la huella de Torre Ámbar II.

Tabla No. 14
Linderos del Terreno

Linderos	Tramos	Colindante
Norte	Catorce	Propiedad de Alcaldía Municipal y otros
Oriente	Nueve	Calle Nacional al Cementerio
Sur	Diez	Lote Ámbar Uno
Poniente	Tres	Lote Ámbar Tres

Figura No. 4
Plano de Linderos y Huella de la Torre Ámbar II



La Ficha Catastral del Terreno (Anexo 12), que corresponde a la parcela 1469 y clave catastral 0510R02/1469 con una extensión superficial de 8,779.4762 m2; tal como se establece en dicho documento: *"las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Limites Municipales y/ o Departamentales"*. En acuerdo con esta aclaración las áreas del terreno deben considerarse según lo establece la Certificación extractada o según el resultado de una remedición futura.

El inmueble posee un área de 8,778.61 m2 de los cuales 5,326.23 m2 corresponden al área permeable y 3,452.38 m2 al área impermeable.

Figura No. 5
Distribución de Áreas Permeables y Áreas Impermeables



Tabla No. 15
Distribución de Terreno según su condición de permeabilidad

Condición	Área (m2)	Área (v2)	Porcentaje
Permeable	5,326.23	7,620.77	60.67%
Impermeable	3,452.38	4,939.67	39.33%
Total	**8,778.61**	**12,560.44**	**100%**

El proyecto contará con un acceso por medio de la LIB-12S, Su acceso se proyecta sobre la calle de Acceso a Polígono A, del proyecto Kalamanda polígono A.

Figura No. 6
Acceso y Ubicación al Inmueble



Topografía del Terreno

El levantamiento topográfico (Véase Anexo Digital No. 24) ubica al sitio donde será desarrollado el proyecto, entre las curvas de nivel 888 y 894 metros sobre el nivel del mar, con una diferencia de altura entre ambas de 6 metros, tras los trabajos de movimientos de tierra se ha completado la conformación de la terraza de diseño a un nivel de 886.60 msnm.

Se observa en el mismo documento, que el diseñador planificó el desarrollo de los accesos internos aprovechando la topografía del terreno para desarrollar las vías en forma ascendente.

Aspecto legal del terreno

La propiedad del inmueble es 100% a favor de la sociedad Inversiones BRIKO, S.A. de C.V. Una vez se constituya el Fondo de Titularización se suscribirá un contrato de Permuta, contemplado que Inversiones Briko, S.A. de C.V. trasladará el inmueble y sus derechos a favor del fondo y a cambio de dicho inmueble se realiza la permuta de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,998,064.00) (Véase Anexo Digital No. 25)

De la Torre Ámbar II

Tipología de la edificación: El edificio está destinado a uso residencial (apartamentos) y estacionamiento.

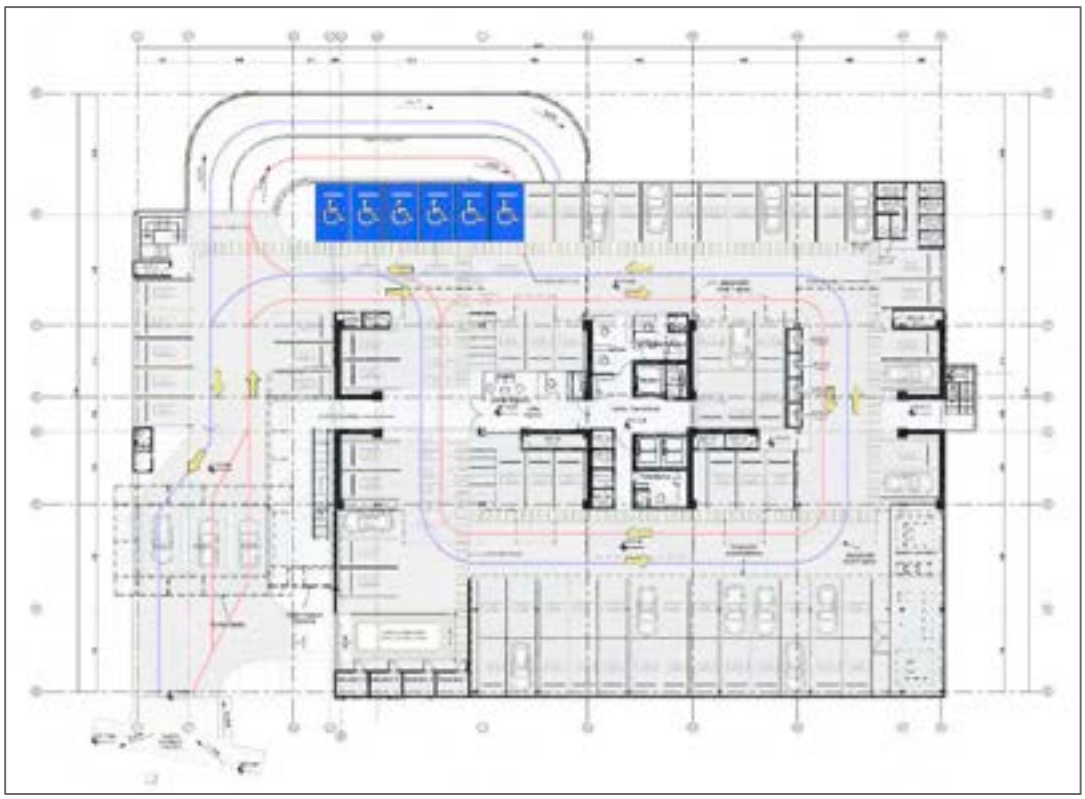
Para la propuesta arquitectónica se propone un diseño de vivienda vertical donde la optimización del espacio interior es fundamental, teniendo un juego de volúmenes en fachada logrado por los salientes de los balcones de cada apartamento, el juego de colores en fachada y texturas ayudan a enfatizar de mejor manera los volúmenes exteriores. se dispone de apartamentos de 1, 2 y 3 habitaciones con la posibilidad de apartamentos Flex donde se pueda tener un estudio.

Todos los niveles de apartamento cuentan con acceso a 2 bloques de escaleras de emergencia situadas a cada extremo de la torre y 3 elevadores. El edificio se compone de 3 niveles de parqueos, 13 niveles de apartamentos y 1 nivel de amenidades.

Distribución de áreas:

Parqueos: Se cuenta con 3 niveles de parqueos, en el nivel p1 de parqueos se cuenta con los parqueos de visita.

Figura No. 7
Planta de Distribución Arquitectónica de Parqueos



En el proyecto se cuenta con un total de 288 plazas de parqueo en el proyecto. De las que 51 plazas son para visitas y 237 plazas para condómines. Cuenta además con 11 plazas de parqueo para motocicletas.

Tabla No. 16
Número de Parqueos según Nivel, Uso y Área No techadas

Nivel	Uso	Cantidad	Área No Techada
P1	Visitas	51	1,246.05
P1	Privado	30	
P2	Privado	102	291.80
P3	Privado	105	
Total		**288**	**1,537.85**

Niveles de apartamentos:

Se cuenta con 13 niveles de apartamentos.

Se dispone de 12 tipologías de apartamentos del tipo A – L, del M – P que son variaciones por terrazas o balcones más grandes en área y si fuera requerido bajo pedido un apartamento tipo J modificado para personas con capacidades reducidas, de 1, 2 y 3 habitaciones y la posibilidad de apartamentos Flex, donde una de las habitaciones es destinada a estudio.

El proyecto cuenta con 154 apartamentos con la configuración que se muestra en la tabla siguiente:

Tabla No. 17
Número de Apartamentos por Nivel y Número de Habitaciones

Nivel	1 Habitación	1 Habitación + Flex	2 Habitaciones	3 Habitaciones	Total
N-1	8	4	2		14
N-2	8	4	2		14
N-3	8	4	2		14
N-4	8	4	2		14
N-5	8	4	2		14
N-6	8	4	2		14
N-7			6	4	10
N-8			6	4	10
N-9			6	4	10
N-10			6	4	10
N-11			10		10
N-12			10		10
N-13			10		10
Total Aptos	**48**	**24**	**66**	**16**	**154**

En Anexo 15 se muestra la Planta de Distribución del Nivel 2, como referencia arquitectónica

Nivel de amenidades:

En el nivel 14 se encuentran las amenidades del edificio. Cuenta con una sala de juegos (playroom), un área de gimnasio, un salón de usos múltiples, un área de lounge y áreas de estar exteriores. El salón de usos múltiples puede dividirse en dos ambientes independientes para eventos pequeños familiares con capacidad restringida y área de terraza al aire libre.

Favor vea Anexo 16 de la Planta de Distribución del Nivel 14

Áreas de construcción:

El edificio tiene 14,965.00 metros cuadrados de construcción en niveles de apartamentos (N1-N13) y en el nivel de amenidades (N14); y 8,178 metros cuadrados en niveles de parqueos sumando un total de 23,143.00 metros cuadrados de construcción.

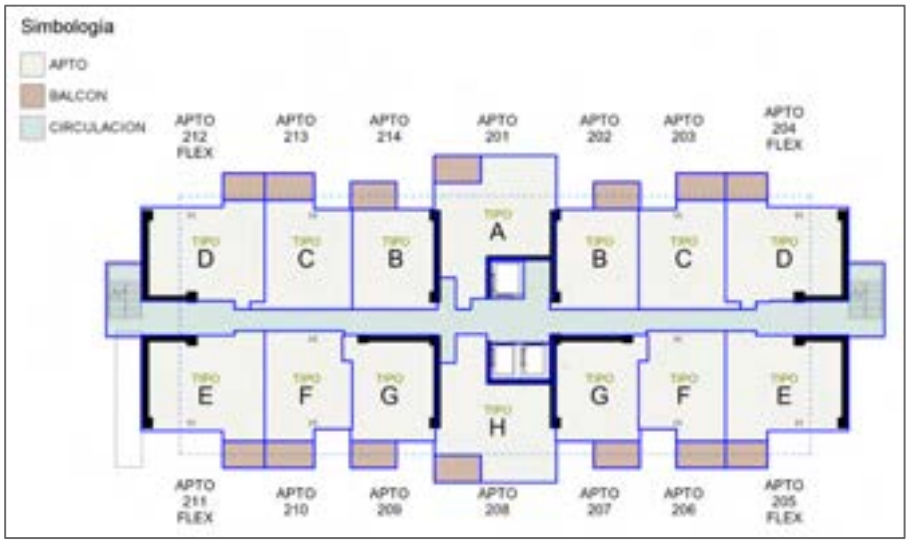
Tabla No. 18
Área de Apartamentos, Amenidades y Parqueos

Nivel	Uso		Área (m2)
N1	Apartamentos	1 dormitorio y 1 dormitorio + Flex	1,048
N2	Apartamentos	1 dormitorio y 1 dormitorio + Flex	1,048
N3	Apartamentos	1 dormitorio y 1 dormitorio + Flex	1,048
N4	Apartamentos	1 dormitorio y 1 dormitorio + Flex	1,048
N5	Apartamentos	1 dormitorio y 1 dormitorio + Flex	1,048
N6	Apartamentos	1 dormitorio y 1 dormitorio + Flex	1,048
N7	Apartamentos	2 y 3 dormitorios	1,068
N8	Apartamentos	2 y 3 dormitorios	1,068
N9	Apartamentos	2 y 3 dormitorios	1,068
N10	Apartamentos	2 y 3 dormitorios	1,068
N11	Apartamentos	2 dormitorios	1,136
N12	Apartamentos	2 dormitorios	1,136
N13	Apartamentos	2 dormitorios	1,136
N14	Amenidades		997
	Sub Total 1		**14,965**
P1	Parqueo	Visitas y Privado	1,818
P2	Parqueo	Privado	3,034
P3	Parqueo	Privado	3,326
	Sub Total 2		**8,178**
	Total		**23,143**

No. Apto	Componente	Área (m2)	Área (m2) Por Apto
101	Apartamento	70	**76.95**
	Balcón	6.95	
102	Apartamento	46.69	**53.49**
	Balcón	6.8	
103	Apartamento	50.16	**58.01**
	Balcón	7.85	
104	Apartamento	64.99	**71.66**
	Balcón	6.67	
105	Apartamento	67.44	**73.64**
	Balcón	6.2	
106	Apartamento	48.51	**55.81**
	Balcón	7.3	
107	Apartamento	50.77	**57.57**
	Balcón	6.8	
108	Apartamento	68.29	**75.19**
	Balcón	6.9	
109	Apartamento	50.73	**57.53**
	Balcón	6.8	
110	Apartamento	48.49	**55.75**
	Balcón	7.26	
111	Apartamento	67.66	**73.86**
	Balcón	6.2	
112	Apartamento	66	**72.2**
	Balcón	6.2	
113	Apartamento	50.21	**57.51**
	Balcón	7.3	
114	Apartamento	46.52	**53.32**
	Balcón	6.8	
N1	Circulación	155.82	**155.82**
Total General			**1,048.31**

Para los Niveles del 1 al 6, se repite la siguiente configuración, con un área cubierta de 1,048.31 m2

Figura No. 8
Distribución de Apartamentos
Niveles del 1 al 6



No. Apto	Componente	Área (m2)	Área (m2) Por Apto
701	Apartamento	72.64	**79.59**
	Balcón	6.95	
702	Apartamento	69.93	**77.67**
	Balcón	7.74	
703	Apartamento	93.46	**127.54**
	Balcón	34.08	
704	Apartamento	93.17	**129.62**
	Balcón	36.45	
705	Apartamento	69.99	**77.91**
	Balcón	7.92	
706	Apartamento	71.65	**78.55**
	Balcón	6.9	
707	Apartamento	69.99	**77.91**
	Balcón	7.92	
708	Apartamento	92.27	**129.63**
	Balcón	37.36	
709	Apartamento	93.36	**127.44**
	Balcón	34.08	
710	Apartamento	69.93	**77.67**
	Balcón	7.74	
N1	Circulación	152.03	**152.03**
Total General			**1,135.56**

Del Nivel 7 al Nivel 10, la distribución típica es la que se muestra con un área total de 1,135.56 m2

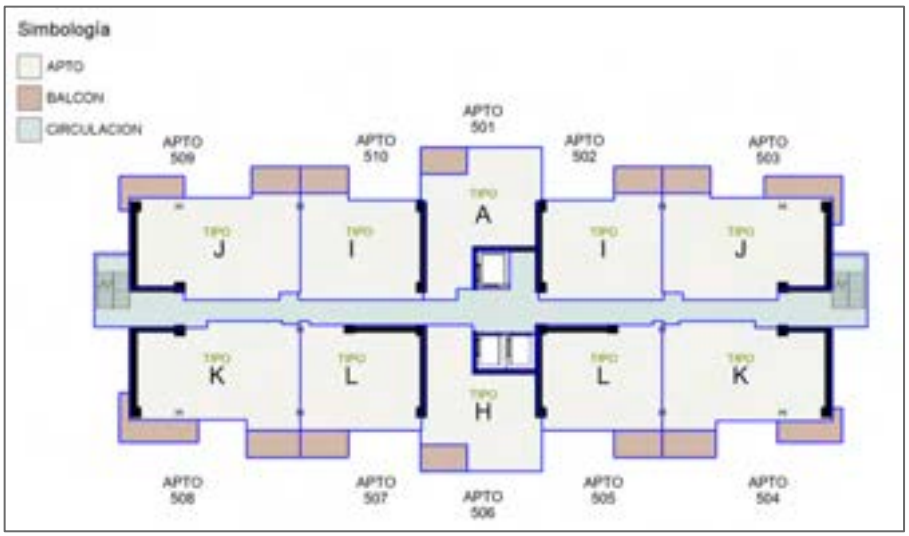
Figura No. 9
Distribución de Apartamentos
Niveles del 7 al 10



No. Apto	Componente	Área (m2)	Área (m2) Por Apto
1001	Apartamento	72.64	**79.59**
	Balcón	6.95	
1002	Apartamento	69.93	**77.13**
	Balcón	7.2	
1003	Apartamento	93.55	**111.49**
	Balcón	10.74	
	Balcón	7.2	
1004	Apartamento	67.44	**94.82**
	Balcón	27.38	
1005	Apartamento	48.15	**63.64**
	Balcón	15.49	
1006	Apartamento	50.77	**57.57**
	Balcón	6.8	
1007	Apartamento	68.29	**75.19**
	Balcón	6.9	
1008	Apartamento	50.73	**57.53**
	Balcón	6.8	
1009	Apartamento	48.15	**63.64**
	Balcón	15.49	
1010	Apartamento	67.79	**95.09**
	Balcón	27.3	
1011	Apartamento	93.46	**109.05**
	Balcón	7.2	
	Balcón	8.39	
1012	Apartamento	69.93	**77.13**
	Balcón	7.2	
N1	Circulación	152.52	**152.52**
Total General			**1,114.39**

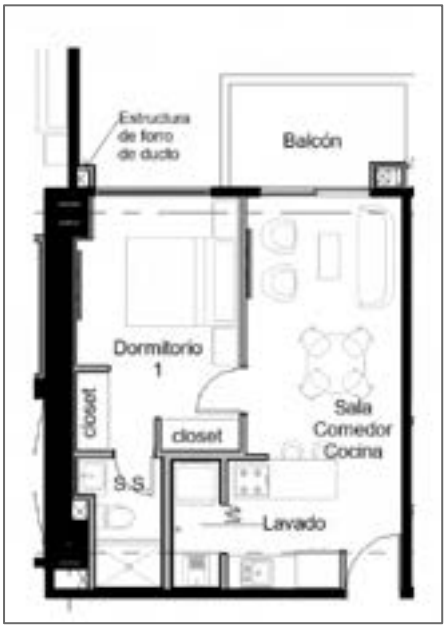
Del Nivel 11 al Nivel 13 la configuración se muestra en la panta cubriendo un área construida de 1,114.39 m2

Figura No. 10
Distribución de Apartamentos
Niveles del 11 al 13



De forma individual dependiendo del número de habitaciones, se detallan las características de los diferentes apartamentos

Apartamento 1 habitación
Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con Wolking Closet y servicio sanitario completo. También tiene un área de balcón exterior.

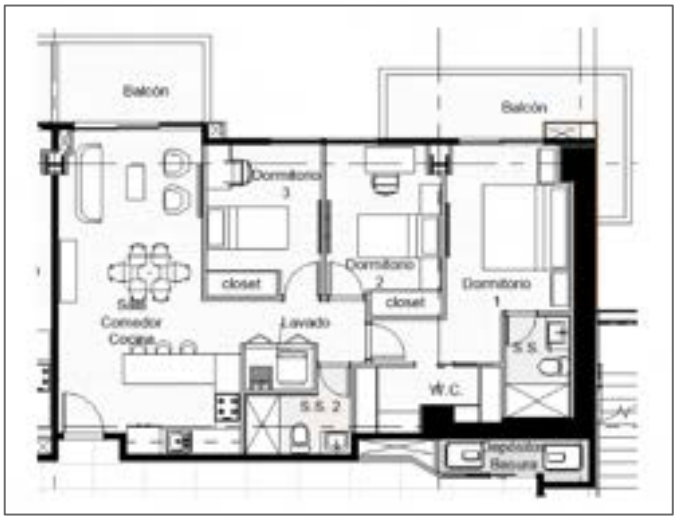


Apartamento 2 habitaciones
Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con walking closet y servicio sanitario completo y una habitación secundaria y baño compartido. También cuenta con un área de balcón exterior.



Apartamento 3 habitaciones

Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con walking closet y servicio sanitario completo, 2 habitaciones secundarias y un servicio sanitario completo compartido. También cuenta con 2 áreas de balcones exteriores.



Apartamento Capacidades Reducidas 3 habitaciones[3]

Cuenta con área de cocina con desayunador, un área de comedor y sala, un área de lavandería, dormitorio principal con walking closet y servicio sanitario completo, 2 habitaciones secundarias, uno de ellos tiene cumple con las medidas para el radio de giro de una silla de ruedas y un servicio sanitario completo compartido que cumple con las dimensiones y especificaciones, barras y alturas necesarias. También cuenta con 2 áreas de balcones exteriores.



[3] Este apartamento será construido bajo solicitud del cliente final, el diseño cumple los lineamientos de la Norma Técnica Salvadoreña NTS 11.69.01:14, Accesibilidad al Medio Físico. Urbanismo y Arquitectura.

Especificaciones Técnicas Generales

Acabados:
Los acabados exteriores se conformarán por una combinación de forro cerámico o porcelanato imitación madera y superficies con acabado cementico más pintura de alta calidad.

Los acabados interiores constarán muros de mampostería en muros perimetrales entre apartamentos y muros tipo tabique de tabla yeso para los interiores, a los cuales se serán resanados, más revestimiento y pintura según las especificaciones del producto.

Desechos:
Todo el edificio contará con servicio de extracción de basura, teniendo un centro de acopio con clasificación de desechos en el sótano uno en el área de carga y descarga general del edificio.

Estructura:
El sistema estructural se clasifica como un B.14, dentro de la categoría "Buildign Frame Systems", específicamente "Steel and concrete compositive Specials Shear Walls", es un sistema resistente se compone de muros de concreto reforzado con inclusión de Perfiles Metálicos Estructurales como parte del aporte a la resistencia de los muros de corte, en estos sistemas la carga lateral es esencialmente es soportada por los muros de corte.

Agua Potable:
La edificación demanda la construcción de un sistema de abastecimiento de agua que, con un sistema de almacenamiento, equipo de bombo, con presión constantes y caudal variable, con tubería a base de Hierro Galvanizado, Cloruro de Polivinilo, válvulas de control, macro medición, mecanismos de anclaje anticipadores de onda.

El sistema será abastecido por medio de pozo profundo existente, propiedad de ANDA.

Sistema Contra Incendios:
El edificio ha sido clasificado en su ocupación como estacionamientos y habitacional según la NFPA 101 Código de Seguridad Humana, el cual se compone de gabinetes contra incendio, con sistema de tuberías verticales y mangueras, extintores tipo ABC y Co2 para los cuartos eléctricos.

Drenajes Aguas Negras:
La edificación demanda la construcción de un adecuado sistema de drenaje de aguas negras y conformado por tuberías de cloruro de polivinilo PVC y sus accesorios, cajas y pozos de inspección; los accesorios están incluidos en este sistema. La descarga de la edificación se realizará en la red de pozos existentes en el plan maestro frente al proyecto. Ver informe final del diseño Drenajes Aguas Negras del proyecto.

Drenajes Aguas Lluvia:
La descarga de aguas lluvias al sistema de drenajes de aguas lluvias contara con un sistema de detención general para el complejo. para cumplir con el requerimiento el impacto hidrológico controlado, por el cambio de uso y por la capacidad de infiltración de la zona de estudio.

Electricidad:
La conexión eléctrica a través del punto de comercialización ubicado y designado para el proyecto en el plan maestro más cercano para su distribución al cuarto eléctrico.

Descripción de Carga: Subtablero de Áreas comunes Normales (STF-COMUNES), Tablero General de Emergencia (TGE), Busway de apartamentos de Nivel 1 al Nivel 4, Supresor de 200KA.

Mitigación y protección a colindancias durante la obra:
Para la protección de las colindancias a momento de la ejecución de la obra, el proyecto implementara un cerramiento perimetral temporal, con diferentes materiales como lamina y muros perimetrales.

Régimen De Propiedad

El condominio será sometido al régimen de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamientos, regulado por la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos y contará con un solo reglamento de administración que regulará la convivencia al interior del mismo.

El Condominio de apartamentos Ámbar 2, contendrá Áreas Privativas conformadas únicamente por los 154 apartamentos, áreas de estacionamiento y bodegas; el resto lo conforman áreas comunes, como son las áreas de circulaciones verticales y horizontales, sala de playroom, gimnasio, salón de usos múltiples, área de lounge y áreas de estar exteriores; tal y como lo establece la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos.

6. Organización para el Proyecto

1. Organización Pre Construcción

En esta etapa se incluyen todas las actividades relacionadas con la planificación, diseño, permisos, presupuestos y compras iniciales. Básicamente, son las funciones necesarias antes de que inicie la obra física.

La empresa cuenta con la estructura organizativa adecuada y profesionales asignados, incluyendo:

- ✓ Dirección General: Erick Granillo
  Supervisión general en todas las etapas,
  En pre construcción es quien define estrategia y lineamientos iniciales
- ✓ Planificación y Diseño Pedro Rodríguez
- ✓ Planos y Diseños Seis Arquitectos & Asociados
- ✓ Tramites y Permisos Amalia García
- ✓ Compras y Presupuestos Dennise de Portillo
- ✓ Presupuestos Andrés Amaya
- ✓ Compras Claudia Guerrero

La etapa de pre construcción de Torre Ámbar 2 marca el momento en que la visión del proyecto se convierte en planes concretos. En esta fase inicial, la empresa desarrolladora, junto con los equipos de diseño, arquitectura y planificación, trabaja para establecer los lineamientos que guiaran todo lo que vendrá: se definen tipologías de apartamentos, tamaños, distribución de espacios, amenidades, y los conceptos estéticos que reflejaran la identidad de Torre Ámbar. Es un proceso de reflexión y decisiones estratégicas, en el que se considera la ubicación, el entorno, la normativa municipal, la factibilidad del terreno, y las expectativas de quienes vivirán allí.

Paralelamente, se gestionan todos los permisos legales y administrativos requeridos: autorizaciones de uso de suelo, permisos ambientales, licencias de construcción, entre otros. Se realizan estudios preliminares para asegurar que el terreno y las condiciones externas permitan llevar adelante la obra con seguridad, cumplimiento legal, y con un marco presupuestario realista. Durante esta etapa también se prepara el presupuesto global del proyecto, considerando los costos de diseño, permisos, materiales iniciales, adquisiciones, y una planificación financiera que permita controlar costos y riesgos desde antes de iniciar la obra física.

Otro elemento central es la planificación de compras iniciales y proveedores: se identifican aquellos insumos, materiales, servicios y contratos que deben definirse y asegurarse temprano, para evitar demoras cuando ya esté activo el proceso de construcción. La coordinación entre

los equipos de diseño, presupuestación y compras garantiza que lo planificado sea viable, coherente con el presupuesto, y que los plazos contemplados sean realistas.

Al concluir la etapa de pre construcción, debería existir un conjunto claro de documentos y decisiones: los planos aprobados, los permisos necesarios en regla, los presupuestos actualizados, las compras fundamentales aseguradas, y un cronograma inicial. Con esto, Briko y quienes participan en el proyecto pueden pasar a la fase de construcción con una base sólida, minimizando incertidumbres y facilitando que la ejecución se realice según lo planeado.

En el Anexo Digital No. 26 se incluyen los borradores de las garantías entregadas en materia de Buen Uso de Fondos y Fiel Cumplimiento.

2. Organización durante la Construcción

Una vez que el proyecto pasa a ejecución, entran los equipos responsables de la gestión en campo, control de calidad y supervisión física de la obra. Incluyendo:

- ✓ Gerente de Proyecto — José Luna
  Líder en la ejecución y avance físico del proyecto
- ✓ Residente de Proyecto — Karen Hasbún
- ✓ Constructor — Construcciones Nabla, S.A. de C.V.
- ✓ Supervisión de Proyecto — Project Management Office El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable. (PMO EL SALVADOR, S.A. DE C.V.)

Aquí se ejecuta la obra, se coordina al contratista y se supervisa que la construcción se apegue a los planos, permisos y presupuesto definidos en la pre construcción.

La fase de construcción representa el momento en el que el proyecto comienza a materializarse físicamente. Después de la planificación y preparación realizada en la etapa de pre construcción, inicia la ejecución en campo, donde todas las ideas, diseños y planes estratégicos se transforman en una estructura tangible. Esta etapa requiere una coordinación constante entre los equipos de obra, supervisión y gestión administrativa para garantizar que el avance se realice de manera ordenada, segura y alineada con los objetivos definidos.

Dentro de la organización de la construcción, el Gerente de Proyecto asume un papel clave, siendo el enlace entre la dirección general, los equipos técnicos y el constructor. Su función principal es coordinar los recursos humanos, financieros y materiales, asegurando que las decisiones se implementen de manera oportuna y eficiente. Además, supervisa la ejecución para que se cumplan los tiempos establecidos y se mantenga la calidad esperada.

El residente de proyecto, junto al equipo de campo, se encarga de dirigir las actividades diarias en la obra, controlando que cada fase de la construcción se ejecute conforme a los planos y especificaciones definidas. Trabaja de cerca con el constructor, quien aporta la mano de obra y experiencia técnica para la ejecución física del edificio. Paralelamente, la supervisión de proyecto cumple un rol independiente y estratégico, asegurando el cumplimiento de normativas, estándares de calidad y seguridad, además de brindar un seguimiento detallado que sirva como control adicional en cada etapa.

Esta estructura organizativa permite que las distintas áreas trabajen de forma coordinada, minimizando riesgos y anticipando posibles obstáculos. Al mantener una comunicación clara entre la gerencia, la supervisión y la obra, se logra avanzar de manera controlada y con la flexibilidad necesaria para resolver imprevistos. Al finalizar esta fase, el resultado es la entrega de un proyecto construido según los lineamientos planteados en la pre construcción, listo para su proceso final de acabados, revisión y posterior entrega a sus futuros propietarios.

Figura No. 11
Organigrama para el Proyecto



Inversiones Briko, S.A. de C.V. promovió un concurso privado para la contratación tanto de la empresa Constructora como de la empresa Supervisora del Proyecto, en el Anexo 17 se incluye la invitación y Documento de Precalificación que permitirá la contratación de las empresas más idóneas.

Se cuenta con la Carta de Intención de la empresa Construcciones NABLA, S.A. de C.V., para participar en el proceso (Ver Anexo 18).

Por su parte, en el Anexo 19 se incluye copia de los contratos suscritos con NABLA para la construcción de Obra Gris y de la empresa PMO para los servicios de Supervisión.

La firma, se especializa como supervisora en reducir y controlar riesgos, manejar procesos de gestión de proyectos con un equipo profesional y tecnología, reduciendo los tiempos de entrega, aumentar los ahorros para mejorar los resultados esperados.

Su director ejecutivo Toribio Solís, se apoya en los gerentes de proyecto: Daisy Ortiz, Rafael Morán, Juan Carlos Beltrán, Marcela Liévano, Carlos Jovel, Julio Rodríguez, Fernando Fuentes y en su Gerente de Desarrollo Comercial Carmen Alicia Diaz Nuila.

De la cartera de proyectos atendidos:

- ✓ **NNEO Nejapa**, un parque de 240,000 m2 de construcción, ubicado estratégicamente en el corredor logístico de Nejapa.

- ✓ **Edificación y Construcción proyecto residencial** de usos mixtos turísticos en Surf City, con más de 20 amenidades. Área del Terreno 23,000.00 m2

- ✓ **Centro Comercial Las Cascadas** en Antiguo Cuscatlán, La Libertad. Para la construcción de este edificio se utilizó tecnología de concreto postensado en losas y vigas. 5 sótanos, 12 Niveles, 42,000 m2 Área Útil

- ✓ **ArtHaus - Haus Corporate**, Edificio de apartamentos con plaza comercial con una superficie total de 38,000 m2 que incluye la estructura principal (18 losas) de las cuales 17 losas son postensadas y 1 losa es densa. 5 niveles de Parqueo y Locales Comerciales, 11 Niveles de Apartamentos.

- ✓ **Edificios Puerta del Alma - Torre II y III** El Salvador, Supervisión técnica de obra gris, especialidades y acabados. 2 sótanos, 10 Niveles, 10,000 M2 Área Útil

- ✓ **Centro Comercial Estación del Casco**, Gestión de principio a fin de las áreas técnicas como: BIM Management, Construcción, Monitoreo y Control de la ejecución de proyecto. 4 niveles 5,000 M2 Área Comercial 400 Parqueos 20,000 M2 Construcción

- ✓ **Complejo de uso mixto - L'Atelier El Salvador**, Gestión de proyecto en fase de diseño: Conceptual, ejecutivo, BIM, tramites y permisos. Es un proyecto inscrito en las certificaciones LEED y HAUS con usos gastronómico, comercial, oficinas y hospitalidad. 2 sótanos, 10 Niveles, 10,000 M2 Área Útil.

- ✓ **El Encanto Country Club**, Gestión de proyecto desde diseño, áreas técnicas, construcción, monitoreo y control de la ejecución. Compuesto por torres, vivienda horizontal, áreas verdes y espacios comunes. 110 manzanas 500 Unidades

- ✓ **Vistas, El Encanto - Viviendas Unifamiliares**, Comprende la gestión desde la fase inicial de diseño hasta la entrega del producto terminado, incluyendo: la urbanización, áreas comunes y viviendas, 700 v2 Terreno, 250 m2 Construcción

- ✓ **Ciudad Formosa - AC Desarrollos El Salvador**, Supervisión técnica y Construction Management. Este proyecto comienza con terracería y edificación hasta la gestión de construcción habitacional, adecuaciones y suministros que integran la naturaleza al hogar. 6 Torres, 9 Niveles, Estructura De Molde Metálico. Área Del Terreno 165,494.56 M2.

- ✓ **Alturas del Bosque** - Proyectos Brikko El Salvador, Supervisión técnica. Complejo residencial de lujo ubicado en Nuevo Cuscatlán, complejo cuenta con 3 torres de apartamentos con un diseño arquitectónico moderno e inmersas en la naturaleza. 12 niveles de Apartamento, Área Por Torre: 20,000.00 M2

- ✓ **Citalá Haus - Haus Corporate El Salvador**, este proyecto consiste en la auditoria de diseño, supervisión de la edificación, construcción de un edificio con uso mixto. 18 niveles, 244 Apartamentos, 14 Locales Comerciales 500 Parqueos. Área Del Terreno 44,000 M2

Al formalizar los contratos con las empresas y proveedores que participen en el proyecto, éstos deberán extender al desarrollador fianzas/garantías por buen uso de anticipo, cumplimiento de contrato, de buena obra, garantía de buen servicio, funcionamiento y calidad de los bienes, indicando los mecanismos o penalidades por incumplimiento.

7. Plan Global de Inversiones

Los componentes del Plan Global de Inversiones (PGI), se detallan a continuación, resumiéndolos al final en una sola Tabla, el presupuesto de Construcción detallado se incluye en el Anexo 23.

1. Valor del Terreno

Con fecha 01/12/25, el perito valuador Ing. Milton Heriberto Meza Alfaro, PV 014-2022, determinó que el terreno tenía un valor de Tres Millones Doscientos Ochenta y Seis Mil Ciento Diez 48/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, y siendo que obras de excavación y desalojo se habían realizado por un monto de US$ 711,947.86, taso el valor del terreno en Tres Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Sesenta y Cuatro 00/100 (US$ 3,998,064) dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, asociado a un precio unitario de US$ 318.30/v2. Una copia del Avalúo se incluye en Anexo No. 20

El rubro de terreno representa un peso de 14% del Plan Global de Inversiones, representando el tercer en importancia después de las construcciones en obra gris y obra blanca.

2. Costo de Estudios y Diseños Técnicos

Se ha invertido un total de $ 366,489 en los diferentes estudios y diseños que garantizan un desarrollo seguro de las edificaciones:

Tabla No. 19
Costo de Estudios Técnicos

Concepto	Unidad	Cantidad	Costo unitario	Sub total
Estudio de Suelo	SG	1.00	20,671.27	20,671.27
Diseño Cimentaciones profundas	SG	1.00	19,030.23	19,030.23
Diseño estructural	m2	23,438.00	5.07	118,941.48
Diseño hidraulico	SG	1.00	24,231.83	24,231.83
Diseño electrico	SG	1.00	30,235.61	30,235.61
Diseño arquitectonico	SG	1.00	139,555.02	139,555.02
Diseño de HVAC	SG	1.00	6,977.75	6,977.75
Diseño de señales debiles	SG	1.00	6,845.81	6,845.81
			Subtotal	**366,489.00**

3. Costos de Planificación y Permisos
   Se estima que este rubro tendrá un costo de $ 699,661.
4. Costos de Urbanización
   Se incluyen aquí el costo de Mejoramiento de Suelos, la construcción de muros y la terracería general, por valor de $ 2,032,349, correspondiendo a la primera actividad $ 771,973 y a las últimas dos un costo de $ 1,230,376
5. Costo de Infraestructura
   La proveeduría, instalación y construcción de la infraestructura, incluyendo drenajes, alcantarillados, etc., tendrá un costo de $499,758
6. Las construcciones que son el rubro con mayor peso en este tipo de desarrollo, totalizan $ 16,658,600 con un peso de 58.1%. La Obra Gris representa un desembolso de $ 10,114,150 y la Obra Blanca (Acabados y otros) requerirá de $ 6,544,450, con pesos de 35.6% y 23% respectivamente respecto del total de inversiones.

   En este rubro se encuentra considerado e incluido los equipos, equipamientos y atenciones al personal de campo, descrito a continuación:

Tabla No. 20
Equipo, Equipamiento y Atención Personal de Campo

Concepto	Unidad	Cantidad	Costo unitario	Sub total
Puntales telescopicos hasta 3 m. (100 u)	mes	15.00	143.45	2,151.82
Andamios (100 u)	mes	15.00	498.97	7,484.58
Pasarela para andamios (50 u)	mes	15.00	249.49	3,742.29
Rodo para andamio (10 juegos de 4u)	mes	15.00	178.20	2,673.07
Concretera de una bolsa, incluye el flete	mes	2.00	3,118.58	6,237.15
Vibrador eléctrico	mes	2.00	1,336.53	2,673.07
Vibrocompactadoras	mes	2.00	2,004.80	4,009.60
Combustibles maquinaria livianas	mes	15.00	445.51	6,682.66
Alquiler de generador	mes	3.00	1,113.78	3,341.33
Combustible para generador soldador	gln	546.00	3.70	2,018.97
Insumos para oficina de campo	mes	17.00	73.51	1,249.66
Consumo de agua para personal de obra	mes	17.00	311.86	5,301.58
Medicamentos	mes	17.00	44.55	757.37
Ploteo de planos de taller para construcción	hojas	800.00	1.34	1,069.23

Concepto	Unidad	Cantidad	Costo unitario	Sub total
Bidones para almacenamiento de agua	SG	1.00	4,900.62	4,900.62
Equipo pesado (Grua)	SG	1.00	55,196.04	55,196.04
Provisionales electricas	SG	1.00	50,792.62	50,792.62
Provisionales hidraulicas	SG	1.00	44,886.50	44,886.50
Alquiler de baños portatiles	SG	1.00	59,061.19	59,061.19
	Subtotal			**264,229.33**

El Presupuesto de obras, también incorpora las siguientes previsiones, relacionadas con potenciales incrementos de costos para insumos y mano de obra:

- ✓ 8% aumento de costo de concreto, acero E insumos para moldeados en estructura principal
- ✓ 8% costo de administración por aumento de salarios, prórrogas de tiempo por retrasos de ejecución y flujo recortado de desembolso
- ✓ 14% en aumento de costo de planilla obrera por el nuevo aumento al salario minino y actualización de Laudo arbitral programada para periodo 2026

7. Administración del proyecto, costo de personal administrativo y técnico que forma parte de la organización representará un costo de $ 594,150.
8. Las campañas de promoción, publicidad, que apoyen las ventas, así como, las comisiones para los vendedores, se estima en $ 999,516.
9. El costo financiero proveniente de las condiciones del préstamo otorgado por Banco Atlántida, se espera ascienda a $ 2,568,493
   Banco Atlántida aprobó el 27 de mayo 2025 una Línea de Crédito no Rotativa como capital de trabajo, las características más importantes se detallan a continuación:

Tabla No. 21
Condiciones de Línea de Crédito Banco Atlántida

Condiciones	Parámetros
Línea de Crédito	No Rotativa
Monto (Hasta)	US$ 15,500,000
Destino	Capital de Trabajo
Tasa	10% sobre saldos
Plazo	4 años
Fiadores y Codeudores	Grupo Gramo, S.A: de C.V.
	Jubilee Universal Ventures de R.L.
	Primera Hipoteca Abierta, 20 años, por hasta $ 2,5000,000 terreno rústico “Porción Ámbar 2” 8,778.60 m2

Plan Global de Inversiones

El costo del proyecto se calcula en US$ 28.4 millones, en el que las inversiones en Construcción, las obras especiales y el terreno, muestran el mayor peso, tal como sucede en proyectos típicos de desarrollo inmobiliario en altura.

Tabla No. 22
Plan Globa de Inversiones

Componente	Monto (US$)	Porcentaje %
Terreno	3,998,064	14.1%
Planificación y Permisos	699,661	2.5%
Diseños Técnicos	366,489	1.3%
Obras de Urbanización	2,032,349	7.2%
Infraestructura	499,758	1.8%
Construcción (Obra Gris)	10,114,150	35.6%
Especialidades (Obra Blanca)	6,544,450	23.0%
Administración	594,150	2.1%
Comercialización	999,516	3.5%
Costo Financiero	2,568,493	9.0%
Costo Total Proyecto	**28,417,081**	**100%**

El programa anual de desarrollo se muestra a continuación:

Tabla No. 23
Programa de Trabajo por Año

Rubro	2025	2026	2027	Totales
Terreno	3,998,064	-	-	**3,998,064**
Permisos	548,084	75,788	75,788	**699,661**
Diseños	366,489	-	-	**366,489**
Urbanización	1,452,077	290,136	290,136	**2,032,349**
Infraestructura	499,758	-	-	**499,758**
Construcción	3,601,089	4,906,278	1,606,783	**10,114,150**
Especialidades	727,161	3,862,967	1,954,322	**6,544,450**
Administración	233,182	216,581	144,387	**594,150**
Comercialización	397,286	102,472	499,758	**999,516**
Costo Financiero	410,959	1,265,753	891,781	**2,568,493**
Totales	**12,234,149**	**10,719,976**	**5,462,955**	**28,417,081**

Atendiendo las características de los apartamentos, la tabla de costos y precios tentativa, se establece considerando la cobertura de los ingresos sobre los costos totales.

El detalle de los 154 apartamentos, se muestra en la tabla siguiente, en la que, en promedio, el costo unitario resulta en $2,415/m2 y el precio de venta en $2,831/m2:

Tabla No. 24
Costos y Precios de los Apartamentos

No.	Aparta-mento	Tipologia	Área (m2)	Costo	Valor
1	101	A	77.00	185,921.93	199,169.39
2	102	B	54.00	130,386.81	135,410.06
3	103	C	57.00	137,630.52	143,237.23
4	104	D	72.00	173,849.08	185,873.71
5	105	E	73.00	176,263.65	217,297.41
6	106	F	54.00	130,386.81	156,310.39
7	107	G	58.00	140,045.09	167,389.86
8	108	H	75.00	181,092.79	199,666.65
9	109	G	58.00	140,045.09	167,389.86
10	110	F	55.00	132,801.38	142,159.69
11	111	E	74.00	178,678.22	197,749.40
12	112	D	72.00	173,849.08	208,005.32
13	113	C	57.00	137,630.52	143,237.23
14	114	B	54.00	130,386.81	135,410.06
15	201	A	77.00	185,921.93	202,059.76
16	202	B	54.00	130,386.81	157,995.41
17	203	C	56.00	135,215.95	143,464.10
18	204	D	72.00	173,849.08	188,764.07
19	205	E	73.00	176,263.65	197,987.58
20	206	F	54.00	130,386.81	143,199.56
21	207	G	58.00	140,045.09	153,142.69
22	208	H	75.00	181,092.79	202,643.73
23	209	G	58.00	140,045.09	170,644.70
24	210	F	55.00	132,801.38	145,080.70
25	211	E	73.00	176,263.65	197,987.58
26	212	D	71.00	171,434.51	186,902.67
27	213	C	57.00	137,630.52	146,073.16
28	214	B	54.00	130,386.81	137,616.79
29	301	A	77.00	185,921.93	204,950.13
30	302	B	54.00	130,386.81	141,081.92
31	303	C	56.00	135,215.95	167,200.03
32	304	D	72.00	173,849.08	191,654.44
33	305	E	73.00	176,263.65	200,964.66
34	306	F	54.00	130,386.81	146,120.57
35	307	G	58.00	140,045.09	156,063.69
36	308	H	75.00	181,092.79	205,620.81
37	309	G	58.00	140,045.09	156,063.69
38	310	F	55.00	132,801.38	148,001.71
39	311	E	73.00	176,263.65	200,964.66

No.	Aparta-mento	Tipologia	Área (m2)	Costo	Valor
40	312	D	71.00	171,434.51	189,793.04
41	313	C	57.00	137,630.52	148,909.09
42	314	B	54.00	130,386.81	141,081.92
43	401	A	80.00	193,165.64	215,817.91
44	402	I	78.00	188,336.50	209,701.88
45	403	J	128.00	309,065.03	321,917.48
46	404	K	129.00	311,479.60	332,670.57
47	405	L	79.00	190,751.07	218,731.86
48	406	H	79.00	190,751.07	219,553.52
49	407	L	79.00	190,751.07	218,731.86
50	408	K	129.00	311,479.60	332,670.57
51	409	J	128.00	309,065.03	321,917.48
52	410	I	78.00	188,336.50	209,701.88
53	501	A	80.00	193,165.64	218,708.27
54	502	I	77.00	185,921.93	210,730.86
55	503	J	109.00	263,188.19	289,441.33
56	504	K	111.00	268,017.33	301,137.37
57	505	L	78.00	188,336.50	219,791.69
58	506	H	79.00	190,751.07	222,530.60
59	507	L	78.00	188,336.50	219,791.69
60	508	K	108.00	260,773.62	295,385.65
61	509	J	112.00	270,431.90	295,025.51
62	510	I	77.00	185,921.93	210,730.86
63	601	A	80.00	193,165.64	221,598.64
64	602	I	77.00	185,921.93	213,621.23
65	603	J	109.00	263,188.19	292,331.69
66	604	K	111.00	268,017.33	304,114.44
67	605	L	78.00	188,336.50	222,768.78
68	606	H	79.00	190,751.07	225,507.68
69	607	L	78.00	188,336.50	222,768.78
70	608	K	108.00	260,773.62	298,362.73
71	609	J	112.00	270,431.90	297,915.88
72	610	I	77.00	185,921.93	213,621.23
73	701	A	80.00	193,165.64	224,489.01
74	702	I	77.00	185,921.93	216,511.59
75	703	J	109.00	263,188.19	295,222.06
76	704	K	111.00	268,017.33	307,091.52
77	705	L	78.00	188,336.50	225,745.84
78	706	H	79.00	190,751.07	228,484.76
79	707	L	78.00	188,336.50	225,745.84
80	708	K	108.00	260,773.62	301,339.80

No.	Aparta-mento	Tipologia	Área (m2)	Costo	Valor
81	709	J	112.00	270,431.90	300,806.24
82	710	I	77.00	185,921.93	216,511.59
83	801	A	80.00	193,165.64	227,379.37
84	802	I	77.00	185,921.93	219,401.96
85	803	J	109.00	263,188.19	298,112.43
86	804	K	110.00	265,602.76	308,151.36
87	805	L	78.00	188,336.50	228,722.93
88	806	H	79.00	190,751.07	231,461.83
89	807	L	78.00	188,336.50	228,722.93
90	808	K	108.00	260,773.62	304,316.88
91	809	J	112.00	270,431.90	303,696.61
92	810	I	77.00	185,921.93	219,401.96
93	901	A	80.00	193,165.64	230,269.74
94	902	I	77.00	185,921.93	222,292.33
95	903	J	109.00	263,188.19	301,002.79
96	904	K	110.00	265,602.76	311,128.44
97	905	L	78.00	188,336.50	231,700.01
98	906	H	79.00	190,751.07	234,438.91
99	907	L	78.00	188,336.50	231,700.01
100	908	K	108.00	260,773.62	307,293.96
101	909	J	111.00	268,017.33	304,725.59
102	910	I	77.00	185,921.93	222,292.33
103	1001	A	80.00	193,165.64	233,160.11
104	1002	I	77.00	185,921.93	220,941.75
105	1003	J	112.00	270,431.90	303,648.85
106	1004	E	73.00	176,263.65	221,804.20
107	1005	F	54.00	130,386.81	169,764.88
108	1006	G	58.00	140,045.09	176,510.75
109	1007	E1	75.00	181,092.79	222,195.35
110	1008	G	58.00	140,045.09	176,510.75
111	1009	F	55.00	132,801.38	168,448.77
112	1010	E	73.00	176,263.65	217,626.88
113	1011	J	109.00	263,188.19	303,893.16
114	1012	I	77.00	185,921.93	225,182.69
115	1101	A	80.00	193,165.64	236,050.47
116	1102	I	77.00	185,921.93	223,777.68
117	1103	J	112.00	270,431.90	306,484.78
118	1104	E	73.00	176,263.65	224,781.28
119	1105	F	54.00	130,386.81	172,741.96
120	1106	G	58.00	140,045.09	179,431.76
121	1107	E1	75.00	181,092.79	225,116.36

No.	Aparta-mento	Tipologia	Área (m2)	Costo	Valor
122	1108	G	58.00	140,045.09	179,431.76
123	1109	F	55.00	132,801.38	171,369.78
124	1110	E	73.00	176,263.65	220,547.89
125	1111	J	109.00	263,188.19	306,783.53
126	1112	I	77.00	185,921.93	228,073.06
127	1201	A	77.00	185,921.93	230,963.43
128	1202	B	54.00	130,386.81	166,605.30
129	1203	C	56.00	135,215.95	171,823.42
130	1204	D	72.00	173,849.08	217,667.74
131	1205	E	73.00	176,263.65	227,758.35
132	1206	F	54.00	130,386.81	172,409.66
133	1207	G	58.00	140,045.09	182,352.77
134	1208	H	75.00	181,092.79	232,414.50
135	1209	G	58.00	140,045.09	182,352.77
136	1210	F	55.00	132,801.38	174,290.78
137	1211	E	73.00	176,263.65	227,758.35
138	1212	D	71.00	171,434.51	215,806.34
139	1213	C	57.00	137,630.52	174,432.47
140	1214	B	54.00	130,386.81	166,605.30
141	1301	A	77.00	185,921.93	233,853.79
142	1302	B	54.00	130,386.81	169,441.23
143	1303	C	56.00	135,215.95	174,659.35
144	1304	D	72.00	173,849.08	220,567.55
145	1305	E	73.00	176,263.65	230,735.43
146	1306	F	54.00	130,386.81	175,330.67
147	1307	G	58.00	140,045.09	185,273.78
148	1308	H	75.00	181,092.79	235,391.58
149	1309	G	58.00	140,045.09	185,273.78
150	1310	F	55.00	132,801.38	177,211.80
151	1311	E	73.00	176,263.65	230,735.43
152	1312	D	71.00	171,434.51	218,696.71
153	1313	C	57.00	137,630.52	177,268.40
154	1314	B	54.00	130,386.81	169,441.23
	Subtotal		**11,769.00**	**28,417,081**	**33,317,200**

La organización del equipo comercial que estará a cargo de promover y vender el proyecto, estará conformada por: Un Gerente Comercial, Cuatro asesoras Comerciales y una Coordinadora de Marketing.

Los Objetivos que contempla la estrategia serán:

- ✓ Colocación de 30 unidades en preventa exclusive con 30 inversionistas
- ✓ Resto del inventario en preventa abierta en un plazo de 24 meses Generar leads con tasa de conversión 8-10%. La meta de generación de leads: 350 prospectos mensuales: 4,200 anual. Costo estimado por lead: $66.27

Para ello se apoyarán con:

- ✓ Publicidad digital (Meta, Google, LinkedIn).
- ✓ Eventos exclusivos: inversionistas, open house, ferias bancarias.
- ✓ CRM segmentado – email marketing.
- ✓ Fuerza de ventas interna y soporte con venta externa

La Inversión anual en publicidad y ferias tendrá un costo de $278,328

Tabla No. 25
Detalle de Costos de Publicidad Mensual

Servicio	Descripción	Inversión mensual
Creatividad y asesoría publicitaria	Fee mensual con un mínimo de cuatro sesiones presenciales y sesiones virtuales a conveniencia	$6,271.50
META BUSINES, GOOGLE ADS, SEM Y SEO	Colocación de pauta de acuerdo al target	$7,853.50
Plataformas y portales marketplace	Portales con tráfico garantizado	$1,500.00
Outdoor	Ubicaciones estratégicas en zonas de mayor influencia	$2,100.00
Indoor Aeropuerto	Tráfico garantizado	$2,100.00
Indoor Centros Comerciales	Tráfico garantizado	$2,090.00
Ferias y open House	Actividades dirigidas a mercados específicos	$1,279.50
Inversión mensual recurrente		**$23,194.00**

De forma operativa, se tendrá participación en seis Ferias de vivienda y cuatro Open House, con metas específicas de conversión de citas a compras:

3 Expoviviendas CASALCO y 3 ferias con Encuentra 24, en la que se Proyectan de 175 clientes atendidos (basado en histórico) con una meta de 30% de conversión de citas; es decir 50 citas proyectadas con potencial de compra real.

Los Open House se realizarán en alianza con instituciones bancarias, se proyectan 100 clientes potenciales atendidos de 30% de conversión de citas; es decir 30 clientes con potencial de compra real.

Torre Ámbar 2 se posiciona como un proyecto enfocado en inversionistas (70%) y usuarios finales (30%) con alto potencial de plusvalía.
Ventas actuales: firmas y reservas de 110 unidades con un inventario disponible de 36 unidades.

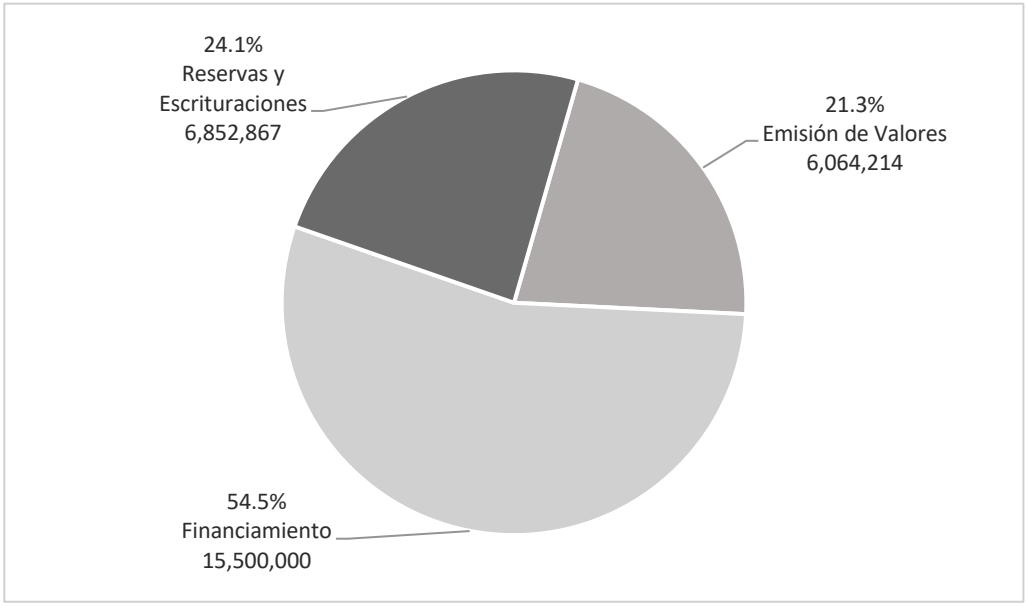
Absorción en promedio de 6 unidades en 18meses.
La estrategia combina marketing digital, eventos selectivos y control estricto de costos, garantizando rentabilidad y absorción sostenida.

9. Fuentes de Financiamiento

El proyecto se ha estructurado para levantar capital a través de una emisión de títulos valores por US$ 6,064,214, un financiamiento bancario por US$ 15.5 millones y las ventas cubrirían la diferencia para completar el costo del proyecto, de tal manera que, de los ingresos totales por la venta de apartamentos, se destinarían hasta US$ 6,852,867 para completar el costo total del proyecto que se ha estimado en US$ 28.4 millones.

De esta forma el Plan de Financiamiento, considera que el 8.7% tendría origen en la emisión, el 54.5% se originaría de una institución financiera y las ventas contribuirían parcialmente con el 24.1% del costo total del proyecto.

Gráfico No. 14
Plan de Financiamiento
PGI (US$ 28,417,081)



El escenario base estima que el ingreso total de las ventas equivale a US$ 33.3 millones, lo que indica que, de esta suma, se aportaría 24.1% para el financiamiento.

A julio 2025, se ha obtenido US$ 10.0 millones de la institución financiera, los desembolsos restantes, se encuentran programados para 2026 por US$ 5.5 millones por parte de la financiera.

El Fujo previsto, con el detalle de fechas, se muestra a continuación:

Tabla No. 26
Desembolsos Financiamiento y Aportes de Capital

Fecha	Desembolsos	Emisión de Vaores
jul-25	10,000,000	
ago-25	-	
sept-25	-	-
oct-25	-	-
nov-25	-	-
dic-25	-	-
ene-26	1,500,000	-
feb-26	-	-
mar-26	-	-
abr-26	-	-
may-26	1,500,000	-
jun-26	-	6,064,214
jul-26	-	-
ago-26	1,500,000	-
sept-26	-	-
oct-26	-	-
nov-26	1,000,000	-
dic-26	-	-
ene-27	-	-
feb-27	-	
Total	**15,500,000**	**6,064,214**

Favor ver copia de Contrato de Préstamo en Anexo No. 21

10. Proyecciones Financieras

Las variables para el modelo financiero, se detallan a continuación, tanto para el escenario base como para los escenarios conservador y optimista.

Tabla No. 27
Supuestos de Proyección
Escenario Base, Conservador y Optimista

Variables	Escenario Base	Min	Max
Apartamentos	154		
Precio Venta	$216,345	135,000	371,900
Reserva en %	20%	10%	25%
Reserva en US$	$43,269		
Reservas Acum a julio 2025	$2,873,733		
Reservas Futuras Ago 25	10.95	9	13
Reservas Futuras Sept 25	10.95	9	13
Reservas Futuras por mes	4.38	3	5
Financiamiento	$15,500,000		
Tasa	10.00%	9.0%	11.0%
Interes Acum a julio 2025	$0		
Emisión de valores	$6,064,214		
Escrituraciones 2027 por Mes	16	10	20

Los valores en color rojo se consideran para el escenario conservador y los valores marcados en color azul corresponden para el escenario optimista.

Al mes de marzo 2025, las gestiones comerciales de la desarrolladora, ha logrado captar US$ 2.873 millones en reservaciones, tras el inicio de obras los esfuerzos de comercialización proyectan una tasa de reservas para los meses de agosto 2025 y septiembre 2025 con hasta 10.9 negocios por mes.

Según esta propuesta considerando la velocidad de ventas de 4.4 unidades por mes, se estima que en diciembre 2026 se terminaría de colocar las prospecciones de venta de los 154 apartamentos, para una captación de US$ 6,663,400, en reservas.

Tabla No. 28
Programa de Reservas

Fecha	Apartamentos	Reservas (US$)
A julio 25	66	2,873,733
ago-25	10.9	473,713
sept-25	10.9	473,713
oct-25	4.4	189,485
nov-25	4.4	189,485
dic-25	4.4	189,485
ene-26	4.4	189,485
feb-26	4.4	189,485
mar-26	4.4	189,485
abr-26	4.4	189,485
may-26	4.4	189,485
jun-26	4.4	189,485
jul-26	4.4	189,485
ago-26	4.4	189,485
sept-26	4.4	189,485
oct-26	4.4	189,485
nov-26	4.4	189,485
Totales	**154**	**6,663,400**

Las cifras anteriores pueden resumirse, considerando resultados anuales:

Tabla No. 29
Reservas Anuales Proyectadas

Fecha	Apartamentos	Reservas (US$)	Porcentajes
2025	101	4,389,616	66%
2026	53	2,273,824	34%
2027	0	-	0%
TOTAL	**154**	**6,663,440**	**100%**

Para el programa de escrituraciones, se estima que la empresa puede formalizar hasta 16 contratos al mes durante, desde enero 2027 a junio 2029, cuando las obras hayan concluido y estén preparadas para la entrega. Posteriormente se calculan una escrituración mensual hasta completar el total de unidades

Del monto total de los contratos al deducir el valor de las reservas, se puede determinar la contribución para el flujo del proyecto, y verificar que puede honrarse el pago del principal a la institución financiera.

Tabla No. 30
Programa de Escrituraciones y Destino de los Fondos

Fecha Escrituración	Número Escrituras	Monto de Escrituras (US$)	Amortización de Resevas	Ingreso neto al Flujo	Para Amortización
Dic-26	31	6,663,440		6,663,440	
ene-27	16	3,461,527.27	865,382	189,427	2,406,719
feb-27	16	3,461,527.27	865,382		2,596,145
mar-27	16	3,461,527.27	865,382		2,596,145
abr-27	16	3,461,527.27	865,382		2,596,145
may-27	16	3,461,527.27	865,382		2,596,145
jun-27	16	3,461,527.27	865,382		2,596,145
jul-27	16	3,461,527.27	865,382		26,016
ago-27	0.8	173,076.36	43,269		-
sept-27	0.8	173,076.36	43,269		-
oct-27	0.8	173,076.36	43,269		-
nov-27	0.8	173,076.36	43,269		-
dic-27	0.8	173,076.36	43,269		-
ene-28	0.8	173,076.36	43,269		-
feb-28	0.8	173,076.36	43,269		-
mar-28	0.8	173,076.36	43,269		-
abr-28	0.8	173,076.36	43,269		-
may-28	0.8	173,076.36	43,269		-
jun-28	0.0	-	-		-
jul-28	0.0	-	-		
ago-28	0.8	173,076.36	43,269		-
sept-28	0.0	-	-		-
oct-28	0.0	-	-		-
nov-28	0.8	173,076.36	43,269		-
dic-28	0.0	-	-		-
ene-29	0.0	-	-		-
feb-29	0.0	-	-		-
mar-29	0.0	-	-		-
abr-29	0.0	-	-		-
may-29	0.0	-	86,538		-
jun-29	1.6	346,152.73	-		-
Total	**154**	**33,317,200**	**6,663,440**	**6,852,867**	**15,500,000**
		100%	20%	80%	47%

De esta forma, en lo que al compromiso con la institución se refiere, tiene debidamente estructurado el manejo financiero, considerando las características siguientes:

Monto del Financiamiento: US$ 15.5 millones
Tasa: 10.00%
Plazo: Hasta 4 años
Amortizaciones: Al escriturar las ventas

La carga financiera, resulta en US$ 2,568,493 como se muestra en la tabla siguiente.

Tabla No. 31
Resumen del comportamiento del Financiamiento

Año	Desem-bolsos	Saldo Inicial	Amortiza-ciones	Saldo Final	Intereses
2025	10,000,000	0	0	10,000,000	410,959
2026	5,500,000	10,000,000	0	15,500,000	1,265,753
2027	0	15,500,000	15,500,000	0.0	891,781
TOTAL	**15,500,000**		**15,500,000**		**2,568,493**

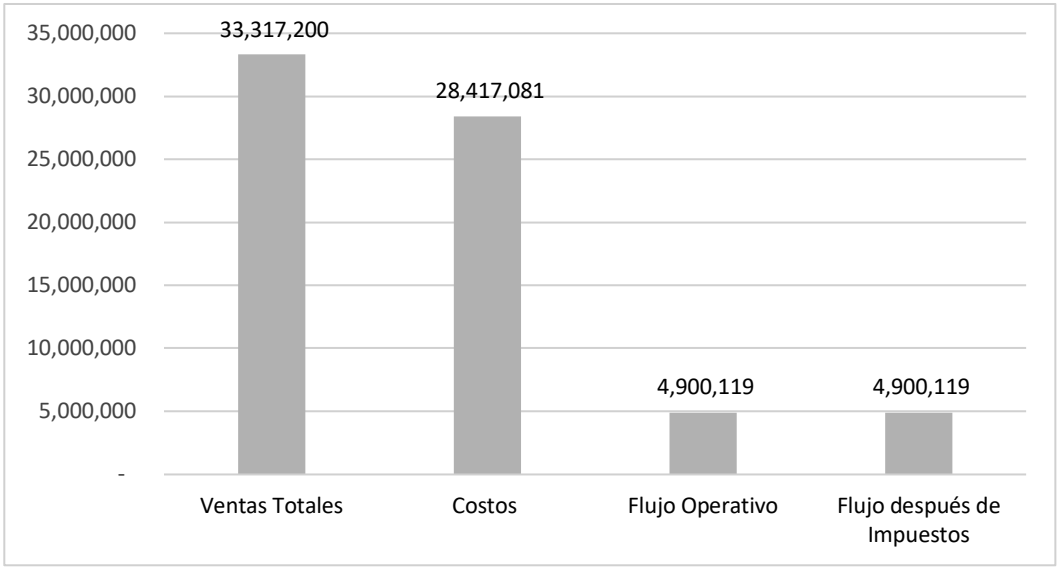
Al proyectar el desempeño del proyecto, sobre las variables consideradas en su escenario base, se observa que las ventas totales por US$33.3 millones, absorben los costos del proyecto incluyendo la carga financiera, dejando un resultado que puede hacer frente al financiamiento externo como a la devolución del aporte de capital.

Tabla No. 32
Proyecciones por Año – Flujo de Efectivo

Concepto	2,025	2,026	2,027	2,028	2,029	Total
Ingresos por reservas	4,389,616	2,273,824	-			6,663,440
Escrituraciones	-		25,096,073	1,211,535	346,153	26,653,760
Total ingresos	**4,389,616**	**2,273,824**	**25,096,073**	**1,211,535**	**346,153**	**33,317,200**
Terreno	3,998,064	-	-	-	-	**3,998,064**
Permisos	548,084	75,788	75,788	-	-	**699,661**
Diseños	366,489	-	-	-	-	**366,489**
Urbanización	1,452,077	290,136	290,136	-	-	**2,032,349**
Infraestructura	499,758	-	-	-	-	**499,758**
Construcción	3,601,089	4,906,278	1,606,783	-	-	**10,114,150**
Especialidades	727,161	3,862,967	1,954,322	-	-	**6,544,450**
Administración	233,182	216,581	144,387	-	-	**594,150**
Comercialización	397,286	102,472	499,758	-	-	**999,516**
Costo Financiero	410,959	1,265,753	891,781	-	-	**2,568,493**
Total egresos	**12,234,149**	**10,719,976**	**5,462,955**	**19,877**	**7,572**	**28,417,081**
	-	-	-			-
Financiamiento	10,000,000	5,500,000	-	-	-	15,500,000
Emisión Valores	6,064,214	-	-	-	-	6,064,214
Amortización	-	-	-	-	15,000,000	15,500,000
Retorno de Capital	-	-	-		6,064,214	6,064,214
Fujo	3,830,065	1,443,464	19,633,117	1,211,535	- 21,218,061	**4,900,119**
Flujo Acumulado	**3,830,065**	**5,273,529**	**24,906,646**	**26,118,181**	**4,900,119**	

El resultado tras honrar todos los compromisos es del orden de US$ 4,900 miles.

Gráfico No. 15
Representación Gráfica del Flujo



Se reproducen aquí las variables de los escenarios a los que se han sometido las proyecciones:

Tabla No. 33
Variable según Escenario

Variables	Escenario Base	Min	Max
Apartamentos	154		
Precio Venta	$216,345	135,000	371,900
Reserva en %	20%	10%	25%
Reserva en US$	$43,269		
Reservas Acum a julio 2025	$2,873,733		
Reservas Futuras Ago 25	10.95	9	13
Reservas Futuras Sept 25	10.95	9	13
Reservas Futuras por mes	4.38	3	5
Financiamiento	$15,500,000		
Tasa	10.00%	9.0%	11.0%
Emisión de Valores	6,064,214		
Escrituraciones 2027 por Mes	16	10	20

Los valores en color rojo se consideran para el escenario conservador y los valores marcados en color azul para el escenario optimista.

El Punto de Equilibrio en 98 apartamentos, lo que representa al 63.8% de las ventas.

Tabla No. 33A
Distribución de Costos

Componente	Monto (US$)	Costos Fijos	Costos Variables
Terreno	3,998,064	3,998,064	-
Planificación y Permisos	699,661	699,661	-
Diseños Técnicos	366,489	366,489	-
Obras de Urbanización	2,032,349		2,032,349
Infraestructura	499,758		499,758
Construcción (Obra Gris)	10,114,150		10,114,150
Especialidades (Obra Blanca)	6,544,450		6,544,450
Administración	594,150		594,150
Comercialización	999,516	999,516	-
Costo Financiero	2,121,023	2,568,223	-
Costo Total Proyecto	**28,408,792**	**8,632,223**	**19,784,857**

Punto de Equilibrio= Costos Fijos/Margen
Margen= Precio Unitario-Costo Variable Unitario
Unidades Totales= 154
Punto de Equilibrio= 8,632,223/ (216,345-128,473)
Punto de Equilibrio= 98 apartamentos

Tabla No. 34
Resultados de la Corrida de los Diferentes Escenarios

Escenario Pesimista	Ingresos por Ventas	Costos antes Financ e Impu	Financieros	Costos antes de Impuestos	Impuestos	Resultado	Rentabilidad s/Capital
Precio Venta $ 135,000	20,790,000	25,848,587	2,288,877	28,137,464	272,869	-759,815	-117.7%
Reserva 10%	33,317,200	25,848,587	2,067,678	27,916,265	510,170	2,995,912	24.1%
Reservas futuras 3	33,317,200	25,848,587	2,121,023	27,969,611	437,288	3,846,547	75.9%
Tasa 11%	33,317,200	25,848,587	2,333,125	28,181,713	437,288	4,698,199	72.6%
Menor cant Escrituraciones	33,317,200	25,848,587	2,344,442	28,193,030	238,521	3,510,704	-64.9%
Todas las variables	**20,790,000**	**25,524,494**	**3,205,479**	**28,729,973**	**403,988**	**2,171,371**	**-133.1%**
Diferencia con el Base (+)	0	0	636,986	312,893	403,988	0	0%
Diferencia con el Base (-)	-12,527,200	-324,094	0	0	0	-2,728,749	-214%

Escenario Optimista	Ingresos por Ventas	Costos antes Financ e Impu	Financieros	Costos antes de Impuestos	Impuestos	Resultado	Rentabilidad s/Capital
Precio Venta $ 371,900	57,272,600	25,920,781	1,777,183	27,697,964	1,002,271	28,268,941	983.3%
Reserva 25%	33,317,200	25,848,587	2,157,733	28,006,321	400,848	7,078,659	101.6%
Reservas futuras 13	33,317,200	25,524,494	3,205,479	28,729,973	583,051	9,984,976	61.9%
Tasa 9%	33,317,200	25,848,587	1,908,921	27,757,508	437,288	5,122,404	79.1%
Mayor cant Escrituraciones	33,317,200	25,848,587	2,029,190	27,877,777	569,800	10,927,296	168.8%
Todas las variables	57,272,600	25,524,494	3,205,479	28,729,973	951,832	24,847,408	437.7%
Diferencia con el Base (+)	23,955,400	0	636,986	312,893	951,832	19,947,289	357%
Diferencia con el Base (-)	0	-324,094	0	0	0	0	0%
Escenario Base	**33,317,200**	**25,848,587**	**2,568,493**	**28,417,081**	**0**	**4,900,119**	81%

La mecánica para el análisis de escenarios, consistió en realizar corridas de cada variable manteniendo el resto de las variables sin modificar; en el primer caso que corresponden a los escenarios conservadores, se efectuó la corrida modificando únicamente el precio de venta de US$ 216,345 a US$ 135,000; y manteniendo el resto de las variables del escenario base sin modificar.

En cambio, en el escenario "Todas las variables" la corrida obedece a que el modelo incluye todas las variables según se especificó para cada escenario.

La interpretación en los escenarios conservadores, indica que la variable menos conveniente para el proyecto es reducir los precios de venta, lo que coincide con lo recomendado en el estudio de mercado. Ya que cuando se reduce el precio los resultados de esa sola variable y "todas" las variables se ven impactados desfavorablemente por la reducción de ingresos. Se observa además que el resto de variables en su valor conservador, mantienen viables los resultados del flujo final y la rentabilidad sobre el capital se reduce como máximo a 133.1% respecto al 81% del escenario base.

Los escenarios optimistas, confirman entre otros que reducir la tasa de interés e incrementar su velocidad de escrituración, redundaría en beneficios financieros adicionales a los mostrados en el escenario base.

Dado que las características del escenario base, son prácticamente las que los inversionistas, se encuentran gestionando, no se identifican más riesgos que aquellos que pudieran deducirse de cambios en las condiciones macroeconómicas y sucesos naturales imprevisibles.

La escrituración de 98 apartamentos, permitiría alcanzar ingresos para honrar los compromisos del proyecto, estableciéndose así el punto de equilibrio teórico.

11. Conclusiones

1. Características del Proyecto

Propietario:	Inversiones Briko, S.A. de C.V.		
Plan Maestro:	"Kalamanda"		
Etapa:	Fase II		
Proyecto:	Torre Ámbar II		
Ubicación:	Porción Ámbar 2, segregada de fincas Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad		
Área del Terreno:	8,778.61 m2		
Área Construcción:	14,965 m2 en apartamentos y amenidades		
Área Total:	23,143 m2		
No. Apartamentos:	154 unidades		
No. Niveles:	13 + Nivel de Amenidades		
Estacionamientos:	288 plazas (8,178 m2)		
Tipos de Apartamentos:	12 tipos		
No. de Habitaciones:	1, 2 y 3 cuartos		
Amenidades:	Sala de juegos (playroom), un área de gimnasio, un salón de usos múltiples, un área de lounge y áreas de estar exteriores		
Monto del Proyecto:	US$	28,417,081	100.0%
Emisión de Valores:	US$	6,064,214	21.3%
Financiamiento (US$):	US$	15,500,000	54.5%
De Ventas (US$):	US$	6,852,867	24.1%
Ventas Totales:	US$	33,317,200	117.2%
Constructor:	NABLA, S.A. de C.V.		
Supervisor:	PMO El Salvador, S.A. DE C.V.		

Plan Global de Inversiones

Componente	Monto (US$)	Porcentaje %
Terreno	3,998,064	14.1%
Planificación y Permisos	699,661	2.5%
Diseños Técnicos	366,489	1.3%
Obras de Urbanización	2,032,349	7.2%
Infraestructura	499,758	1.8%
Construcción (Obra Gris)	10,114,150	35.6%
Especialidades (Obra Blanca)	6,544,450	23.0%
Administración	594,150	2.1%
Comercialización	999,516	3.5%
Costo Financiero	2,568,493	9.0%
Costo Total Proyecto	**28,417,081**	**100%**

Rentabilidad Proyectada: 81%

2. Factores de Riesgo:

a) Carácter estimatorio de las proyecciones financieras;
El riesgo se asocia a la determinación del monto de la inversión como al desarrollo de la comercialización de los apartamentos. La experiencia de Inversiones Briko, S.A. de C.V. en proyectos similares y la participación de su equipo multidisciplinario, permite reducir este factor de riesgo; pero sobre todo el nivel de reservas obtenidas previo al inicio de la construcción de las edificaciones, y el apoyo bancario permito deducir que el proyecto será concluido según lo planificado.

b) Riesgo Ambiental
Es el riesgo derivado de potenciales afectaciones al entorno durante la etapa de construcción del proyecto, las cuales podrían generar impactos negativos sobre los ecosistemas, los recursos naturales y la comunidad donde se localiza el inmueble. Entre dichos impactos se incluyen, entre otros, el agotamiento o uso intensivo de recursos hídricos, la pérdida de biodiversidad, la generación de residuos sólidos, la contaminación química, así como posibles efectos adversos para la salud humana, tales como la emisión de polvo, vibraciones y ruido hacia las zonas aledañas, además de impactos temporales en el tráfico vehicular del área. La materialización de este riesgo podría afectar la inversión, en la medida en que un deterioro ambiental, restricciones normativas o conflictos comunitarios en la zona del proyecto podrían generar retrasos en la ejecución de las obras, mayores costos asociados al cumplimiento de permisos ambientales y una disminución en la rentabilidad y/o en el valor de la inversión.
La adecuada gestión de este riesgo se sustenta en los permisos y autorizaciones ambientales obtenidos, así como en los estudios de mercado, estudios de factibilidad y demás análisis técnicos, los cuales permiten concluir que la localización del proyecto es ambientalmente viable y adecuada para su desarrollo conforme a la normativa aplicable.

c) Riesgo de siniestro
La ubicación del país en la zona denominado “Cinturón de Fuego del Pacífico” introduce vulnerabilidad relacionada con movimientos sísmicos, los estudios técnicos, con relevancia el de suelos y el análisis estructural, reducen de manera importante un potencial daño ante este tipo de eventos. En adición a ello la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante es recomendado durante el período de construcción y para el período en el que el fondo administre el inmueble.

De igual forma, la Titularizadora realizará el análisis por un Perito Valuador, y mantendrá un control de los resultados de los avalúos realizados por los peritos, esto con una periodicidad anual o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas, tal y como lo expresa el artículo 14 de las

Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20).

d) Riesgo de ubicación
La zona de Nuevo Cuscatlán, donde se ubicará la nueva torre de apartamentos, presenta características montañosas en su topografías, el riego que podría asociarse a deslaves producidos por la escorrentía superficial y las pendientes del terreno, si tienen controladas, primero porque el desarrollo forma parte de un Proyecto Maestro, que ya incorpora en su diseño, la urbanización de todo el complejo, lo que integra a su vez el movimiento de tierras, la canalización de aguas lluvias y alcantarillados, así como las calles internas que comunicarán a las diferentes etapas. El proyecto de forma individual, también contempla obras de protección y las conexiones a las redes pluviales para el desalojo de aguas; así como el desarrollo de taludes y la construcción de muros para proteger las diferentes terrazas.

e) Riesgo de financiamiento
El financiamiento del proyecto, está estructurado a través de tres fuentes: la primera es la emisión de títulos de valores, la segunda es el financiamiento bancario, ya aprobado, que permitirá generar un impulso importante en el desarrollo de las obras y el tercero que provendrá de las ventas de apartamentos, que tiene dos momentos importantes, el esquema de reservas, permite ingresos que apoyan la etapa de construcción y el saldo que permite honrar el compromiso bancario y contribuye finalmente a la generación de los resultados financieros del proyecto. De esta manera el riego de financiamiento se encuentra solventado completamente.

f) Riesgo de precio
Se refiere a la posibilidad de que los precios de venta proyectados para los apartamentos del proyecto en construcción difieran de los valores inicialmente estimados, como consecuencia de condiciones adversas en el mercado inmobiliario, variaciones en la oferta y demanda, cambios en el comportamiento de los compradores y factores macroeconómicos tales como niveles de inflación, variaciones en las tasas de interés y condiciones generales de financiamiento. En el ámbito de un Fondo de Titularización de Inmuebles, dichas variaciones pueden impactar directamente la capacidad del proyecto para generar los flujos de efectivo esperados, afectando el cumplimiento de los pagos a los inversionistas, así como el valor de los activos titularizados y la rentabilidad prevista del proyecto.
Este riesgo, inherente al negocio inmobiliario y asumido por el inversionista, será mitigado mediante la comercialización del proyecto a través de una empresa con amplia experiencia en el sector inmobiliario, orientada a fortalecer la relación con los clientes y a implementar estrategias comerciales acordes con las condiciones del mercado. Adicionalmente, la Titularizadora y la comercializadora mantendrán un diagnóstico permanente del desempeño comercial y de las oportunidades del mercado, con el fin de ajustar la propuesta de

valor, actualizar las proyecciones de precios y demanda, e identificar oportunamente tendencias que puedan afectar los niveles de venta. Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos, estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, proporcionan criterios técnicos y de especialistas independientes que contribuyen a la toma de decisiones y al diseño de estrategias comerciales alineadas con el mercado objetivo.

g) Riesgo de fallas o atraso en la construcción
Este riesgo se asocia a una gestión inadecuado durante el desarrollo de las obras, para lo que la empresa inversionistas, contratará a firmas y proveedores de experiencia y especializados, con los que ya mantiene una relación empresarial, para obtener de acuerdo al plan de trabajo, los insumos materiales y de mano de obra para construir las edificaciones. Los contratistas presentan fianzas y garantías diversas, para cubrir a su vez potenciales desvíos o incumplimientos. En adición a esta estrategia de contar con empresas y proveedores especializados para el trabajo constructivo, Inversiones Briko, S.A. de C.V., cuenta con una estructura propia de gestión que monitorea el avance y cumplimiento de Especificaciones Técnicas, colaborando con los contratistas para facilitar la adquisición anticipada de bienes e insumos, de tal forma que el plan de trabajo sufra el mínimo de desviaciones.

h) Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto
Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos preaprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto. Se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción tal como se explicó anteriormente; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

i) Riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles
Este riesgo se refiere a la posible degeneración, desgaste o deterioro gradual de los inmuebles que formarían parte del Fondo de Titularización, así como a la eventual necesidad de realizar adecuaciones, ampliaciones o mejoras para asegurar su adecuado funcionamiento operativo y mantener su competitividad en el mercado. La materialización de este riesgo podría implicar costos adicionales de inversión y mantenimiento, lo cual podría afectar negativamente la rentabilidad del Fondo. No obstante, a la fecha de emisión, este riesgo no resulta aplicable, dado que el Fondo de Titularización tiene como objeto la construcción de una torre de apartamentos sobre un terreno en el cual actualmente no existen inmuebles edificados, por lo que no

se presentan activos susceptibles de deterioro ni requerimientos inmediatos de adecuaciones o ampliaciones.
Una vez finalizada la etapa de construcción y durante la fase operativa/comercialización del proyecto, el Fondo de Titularización implementará medidas orientadas a minimizar este riesgo, las cuales incluyen la realización de revisiones periódicas del estado físico de las edificaciones, así como la adopción de planes de mantenimiento preventivo y correctivo, con el propósito de preservar el valor de los inmuebles y prolongar su vida útil.

12. Recomendaciones

Activar la estructura organizativa de Inversiones Briko, S.A. de C.V. para garantizar el cumplimiento del plan de desarrollo en todas las áreas, incluyendo la relacionada con los trámites institucionales observando la vigencia de permisos y licencias; asegurar y prever la proveeduría de mano de obra de calidad, materiales, equipo y equipamiento que cumplan las especificaciones técnicas, controlar el desarrollo de las actividades de mercadeo y ventas; así como, honrar de acuerdo a calendario, los compromisos con la institución bancaria.

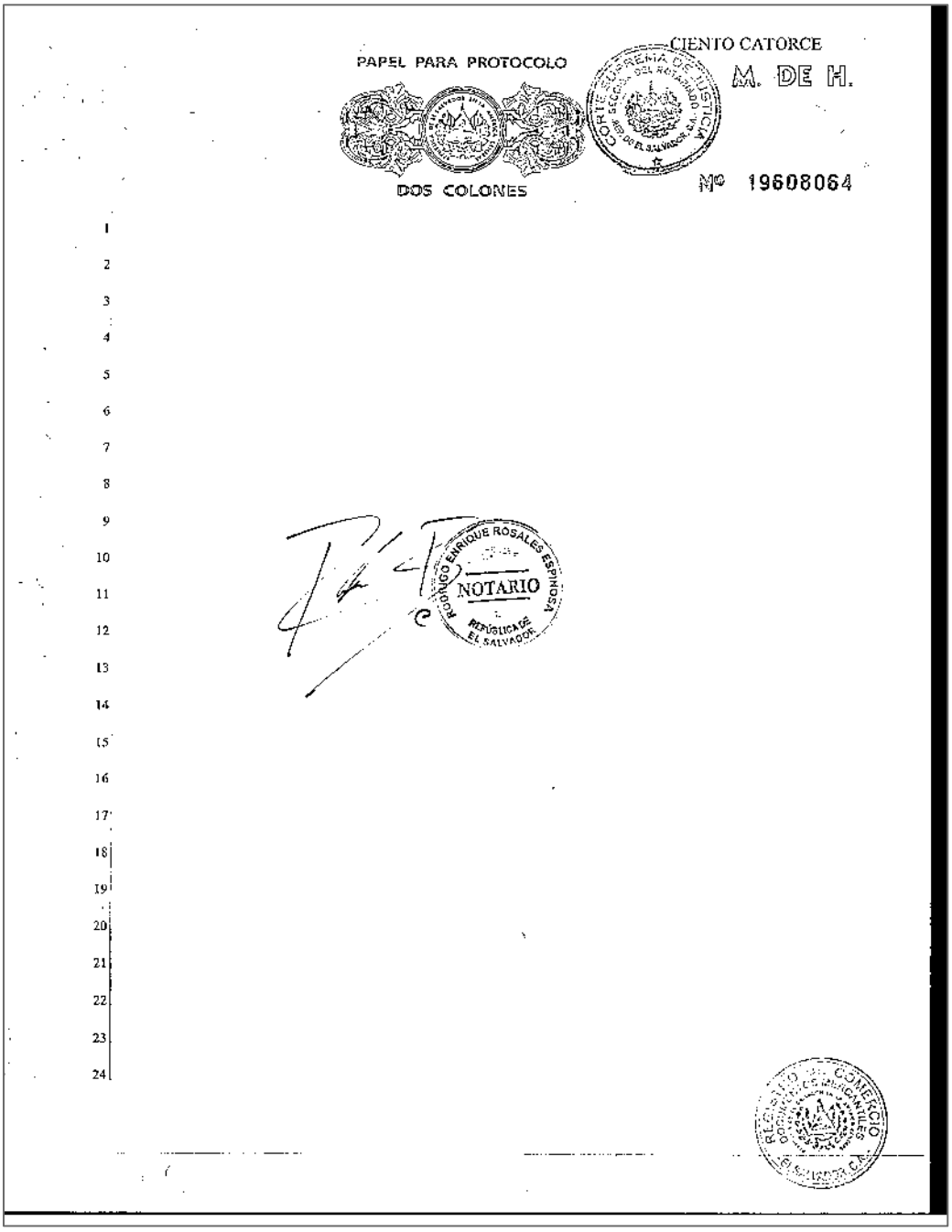
Será importante, mantener una comunicación fluida a todos los niveles, para obtener retroalimentación y para garantizar que las instrucciones lleguen a tiempo, antes, durante y posteriormente a la conclusión del proyecto.

Continuar con el proceso de autorización del financiamiento a través del mercado bursátil, que podría mejorar los rendimientos por los beneficios fiscales de dichos instrumentos.

13. Anexos

1. Escritura de Constitución

SE INCLUYE EN ARCHIVO DIGITAL



2. Solvencia Tributaria

MINISTERIO DE HACIENDA
GOBIERNO DE EL SALVADOR

CONSTANCIA DE SOLVENCIA / AUTORIZACIÓN / NO CONTRIBUYENTE

CÓDIGO ÚNICO :	K5B63CD9WMSH
Numero correlativo	19362543
Nit Contribuyente	06142106181021
Nombre	INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Fecha/Hora de Consulta	19/06/2024 16:17:36
Vigencia	18/07/2024
Estado Actual	SOLVENTE
Usuario	INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Direccion IP	23.33.214.206

EN EL CASO DE TRAMITES ANTE LA UACI, CENTRO NACIONAL DE REGISTROS Y/O INSTITUCIONES FINANCIERAS, DICHOS ENTES DEBERÁN COMPROBAR A TRAVÉS DEL SISTEMA DE CONSULTA ELECTRÓNICA LA VALIDEZ DEL ESTATUS DEL CONTRIBUYENTE, DE CONFORMIDAD A LOS ARTÍCULOS 217 Y 218 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO. PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE COMERCIO DE ACUERDOS Y ESCRITURAS PUBLICAS DE FUSIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDADES LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA EJERCERÁ SU FACULTAD DE FISCALIZACIÓN, PREVIO A LA EMISIÓN DE SOLVENCIA FÍSICA.

CUANDO HUBIERE DISCONFORMIDAD ENTRE EL ESTADO DE SOLVENCIA DEL DOCUMENTO FÍSICO Y EL REFLEJADO EN EL SISTEMA DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, PREVALECERÁ ESTE ÚLTIMO, ARTÍCULO 219 INC. FINAL DEL CÓDIGO TRIBUTARIO.

3. Estados Financieros Consolidados

Inversiones BRIKO, S.A: de C.V.
2021-2024

	2021	2022	2023	2024
Ventas de Servicios	510,120	64,452	203,816	433,868
Ventas de Bienes			4,920,214	1,907,950
Otros		346,706	16,542	8,149
Ventas Netas	**510,120**	**411,159**	**5,140,572**	**2,349,967**
Costo de Ventas		-	4,702,667	1,136,115
UTILIDAD BRUTA	**510,120**	**411,159**	**437,905**	**1,213,852**
Gastos Administrativos	209,587	326,239	239,541	171,128
				37,930
Gastos de Venta	13,214	4,135		253,980
				-
UTILIDAD DE OPERACIÓN	**287,320**	**80,785**	**198,364**	**750,815**
Gastos Financieros	65,055	61,898	55,833	12,298
UTILIDAD ANTES I/R	**222,264**	**18,887**	**142,531**	**738,517**
Reserva Legal	400	9,977	1,322	33,923
Impuestos Sobre la Renta	66,517	39,766	5,269	211,945
UTILIDAD NETA	**155,347**	**(30,857)**	**135,941**	**492,649**

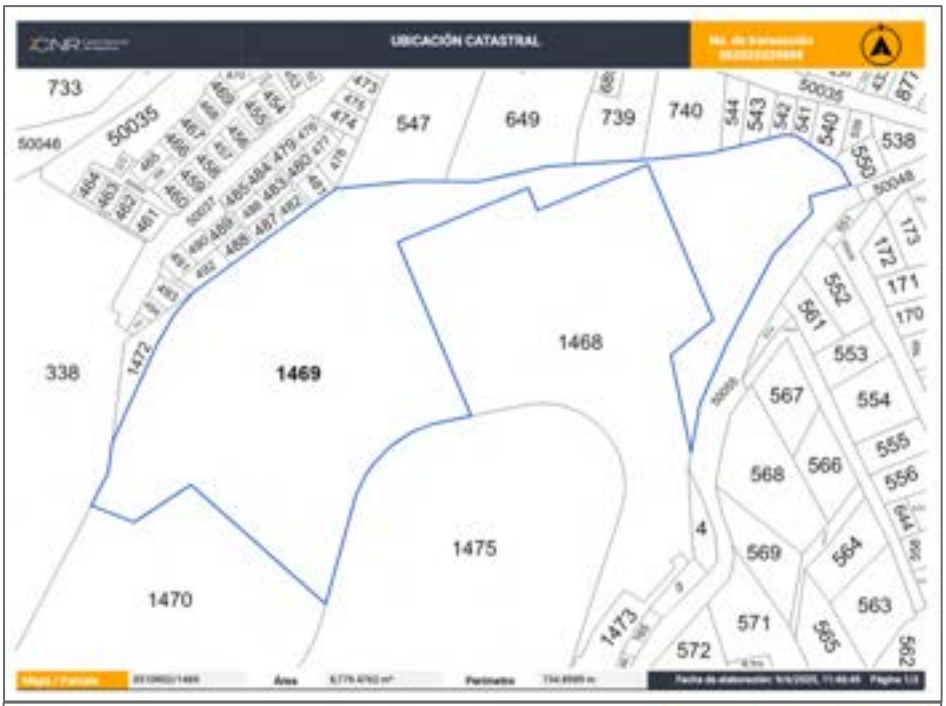
Balances
Inversiones BRIKO, S.A: de C.V.
2021-2024

ACTIVOS	2021	2022	2023	2024
Efectivo y equivalente de efectivo	380,945	469,974	632,839	1,557,630
Cuentas y Documentos por Cobrar	2,858,552	328,867	5,362,353	22,043,555
Gastos Pagados por Anticipado	314,539	4,087,142	11,501,395	9,282,504
Pago A Cuenta	8,927	7,195	94,160	88,879
IVA Crédito Fiscal	28,976		46,608	
Anticipo a Proyectos		4,515,192		
Cuentas por Cobrar Accionistas			600,000	2,297,927
Inventarios				1,260,344
	-			
ACTIVO CORRIENTE	**3,591,938**	**9,408,371**	**18,237,356**	**36,530,839**
Terrenos	1,613,572	7,054,548	8,614,620	17,044,179
Mobiliario y Equipo	18,409	28,436		
Instalaciones	128,440	122,018		
Proyectos en Proceso	5,055,139	24,004,083	69,932,603	72,996,523
Revalúo de Terrenos		825,631		
Depósitos en Garantía		13,912	13,912	13,912
Depreciación Acumulada			(74,808)	(125,933)
Inmuebles para la venta			1,185,251	-
Otros activos				5,182,480
ACTIVO NO CORRIENTE	**6,815,560**	**32,048,629**	**79,671,578**	**95,111,161**
ACTIVO TOTAL	**10,407,498**	**41,456,999**	**97,908,934**	**131,642,000**
PASIVO				
Préstamos a Corto Plazo y sobregiros	1,734,021	188,003	15,212,604	10,567,394
Cuentas comerciales por pagar	5,933	2,460,960	4,263,404	7,367,892
Acreedores varios	785,283	711,213	1,297,744	1,453,707
IVA débito fiscal	46,217	1,326	26,000	
Retenciones por pagar	18,699	66,966	229,345	102,342
Impuesto sobre la Renta por pagar	66,517	5,269	40,498	35,474
Pasivo Laboral		1,875		
Cunetas por pagar Partes Relacionadas				833,672
PASIVO CORRIENTE	**2,656,669**	**3,435,611**	**21,069,593**	**20,360,482**
		-	-	-
Doc por Pagar a LP	1,031,000	9,831,000	31,031,000	31,050,000
Reservas de Inmuebles	5,713,356	24,693,514	42,401,081	46,212,803
Fondo Ambiental de El Salvador	224,839	227,893	-	
Anticipo por Ejecución de Proyectos	701,987	1,189,687	25,200	1,465,319
PASIVO NO CORRIENTE	**7,671,181**	**35,942,094**	**73,457,281**	**78,728,122**
	-	-	-	-
PASIVO TOTAL	**10,327,851**	**39,377,705**	**94,526,874**	**99,088,603**
PATRIMONIO				
Capital Social Mínimo	2,000	2,000	2,000	2,000
Capital Social Variable		1,160,400	2,360,400	25,258,668
Reserva Legal	400	1,722	11,699	222,379
Utilidades Acumuladas	(78,099)	77,248	(78,099)	(78,099)
Utilidades del Ejercicio	155,347	12,293	260,428	2,217,860
Superávit por valorizaciones		825,631	825,631	4,930,589
PATRIMONIO TOTAL	**79,648**	**2,079,294**	**3,382,059**	**32,553,397**
	-	-	-	-
PASIVO Y PATRIMONIO	**10,407,498**	**41,456,999**	**97,908,934**	**131,642,000**

4. Dictamen Técnico Ambiental (Archivo Digital)
5. Estudio de Suelos (Archivo Digital)
6. Factibilidad del Proyecto (Archivo Digital)
7. Revisión Vial y Zonificación (Archivo Digital)
8. Permiso de Tala de Árboles (Archivo Digital)
9. Permiso de Terracería (Archivo Digital)
10. Permiso de Construcción para Urbanización (Archivo Digital)
11. Permiso de Construcción (Archivo Digital)

12. Ficha Catastral

Parcela 1469



UBICACIÓN CATASTRAL

No. de transacción 06202503699S

Mapa / Parcela	0510R02/1469 — **Área** 8,779.4762 m² — **Perímetro** 734.8989 m
Uso	EXPLOTACION
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30363428-00000 INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO, S.A. DE C.V.
Libro / ins y otros	
Propietario / Poseedor / Ocupante	
Frente	92.58 mts - 0510U0250055 - CALLE A CEMENTERIO; Suma - 92.58 mts;
Cta alcaldia	
Dirección	NUMERO S/N, FINCAS: BUENOS AIRES, SUIZA Y ESMERALDA, PORCION AMBAR 2, NUEVO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD
Colindantes	0510R021468 - INVERSIONES BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R021470 - INVERSIONES BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R021472 - INVERSIONES BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R021475 - INVERSIONES BRIKO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO S.A. DE C.V.; 0510R02338 - MUNICIPIO NUEVO CUSCATLAN; 0510R02481 - RIVAS LAZO LUCIA VERONICA; 0510R02482 - MARTINEZ MARIA TERESA; 0510R02487 - GOMEZ MARTINEZ EDITH YANETH; 0510R02488 - MARTINEZ IRAHETA CLAUDIA ELIZABETH; 0510R02492 - RAMOS DE ELIAS MARIA SANTOS; 0510U0250055 - CALLE A CEMENTERIO; 0510U02540 - ARDON TEODORA; 0510U02541 - ARDON MIGUEL ANGEL; 0510U02542 - RODRIGUEZ AGUILAR CARLOS MANUEL; 0510U02543 - RODRIGUEZ DE HERNANDEZ MARIA LUZ; 0510U02544 - RODRIGUEZ DE HERNANDEZ MARIA LUZ; 0510U02547 - DELGADO RODRIGUEZ JOSE RUTILIO; 0510U02550 - ARDON TEODORA; 0510U02649 - GOMEZ MOLINA CARLOS OSVALDO; 0510U02739 - TOBAR DE ESTRADA MARIA INES; 0510U02740 - GUELLEN FLAMENCO DE TOBAR SANTOS;
Antecedentes catastrales	
Otros datos	CATEGORIA: 01; Rp : 052024013929 DOCUMENTO DE D.E.D : 202405035440 PORCION AMBAR 2;

NOTA:

"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/ o Departamentales"

ELABORÓ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTÍNEZ

13. Certificación Extractada

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202600014497

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30363428-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8778.6 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION AMBAR 2, SEGREGADA DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS: BUENOS AIRES, LA ESMERALDA, Y SUIZA, correspondiente a la ubicación geográfica de NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BRIKO, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO ATLANTIDA EL SALVADOR, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 2,500,000.00 Dólares, equivalentes a 21,875,000.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), un interés de hipoteca ABIERTA, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 25/07/2025, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario AVILES VENTURA, KARLA SOFIA. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 30363428-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Brenda Abigail Vasquez Cruz, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 16:32:26, del día veinte de marzo de dos mil veintiséis .

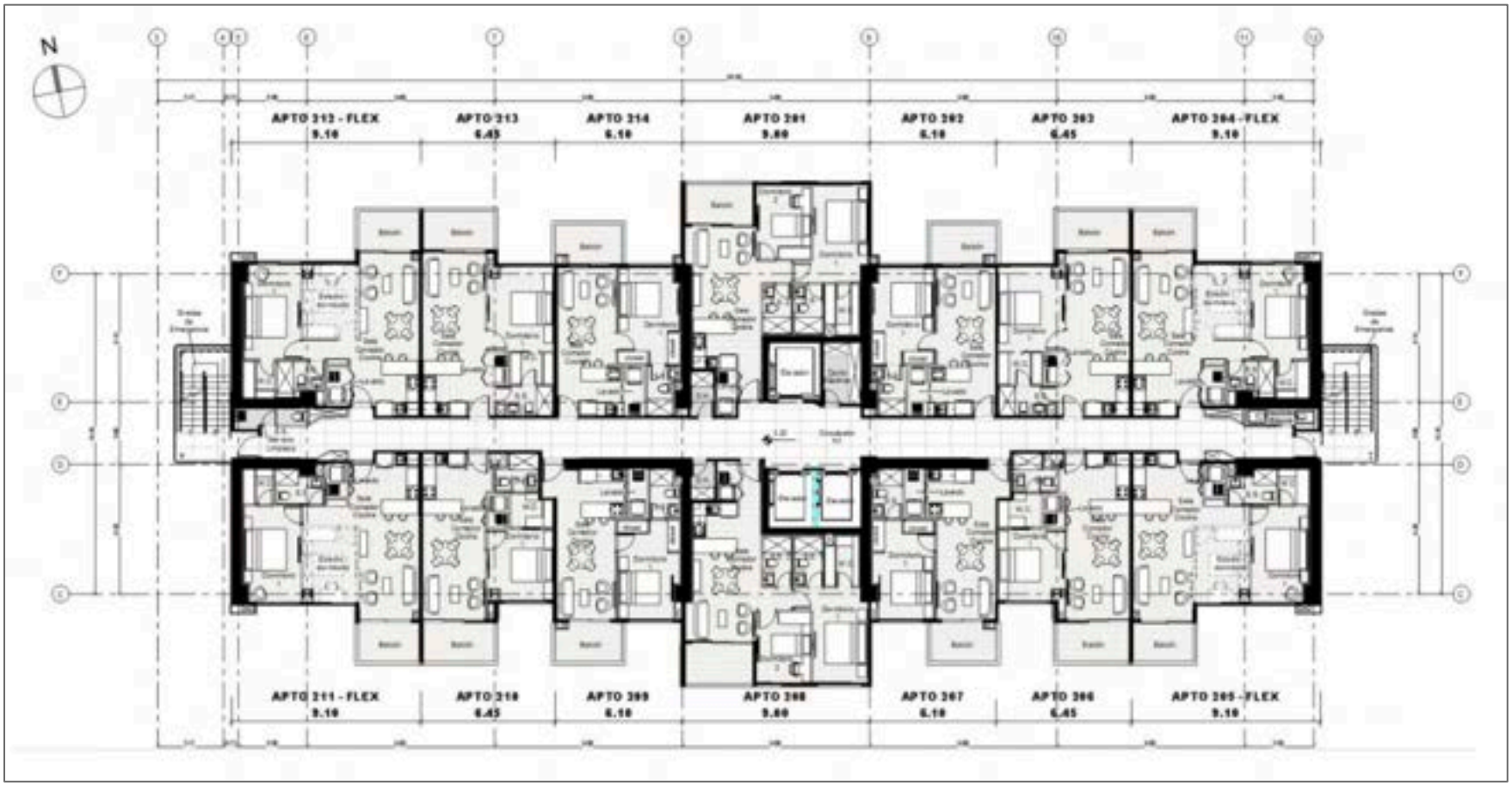
Derechos: $ 8.86

14. Descripción Técnica del Terreno

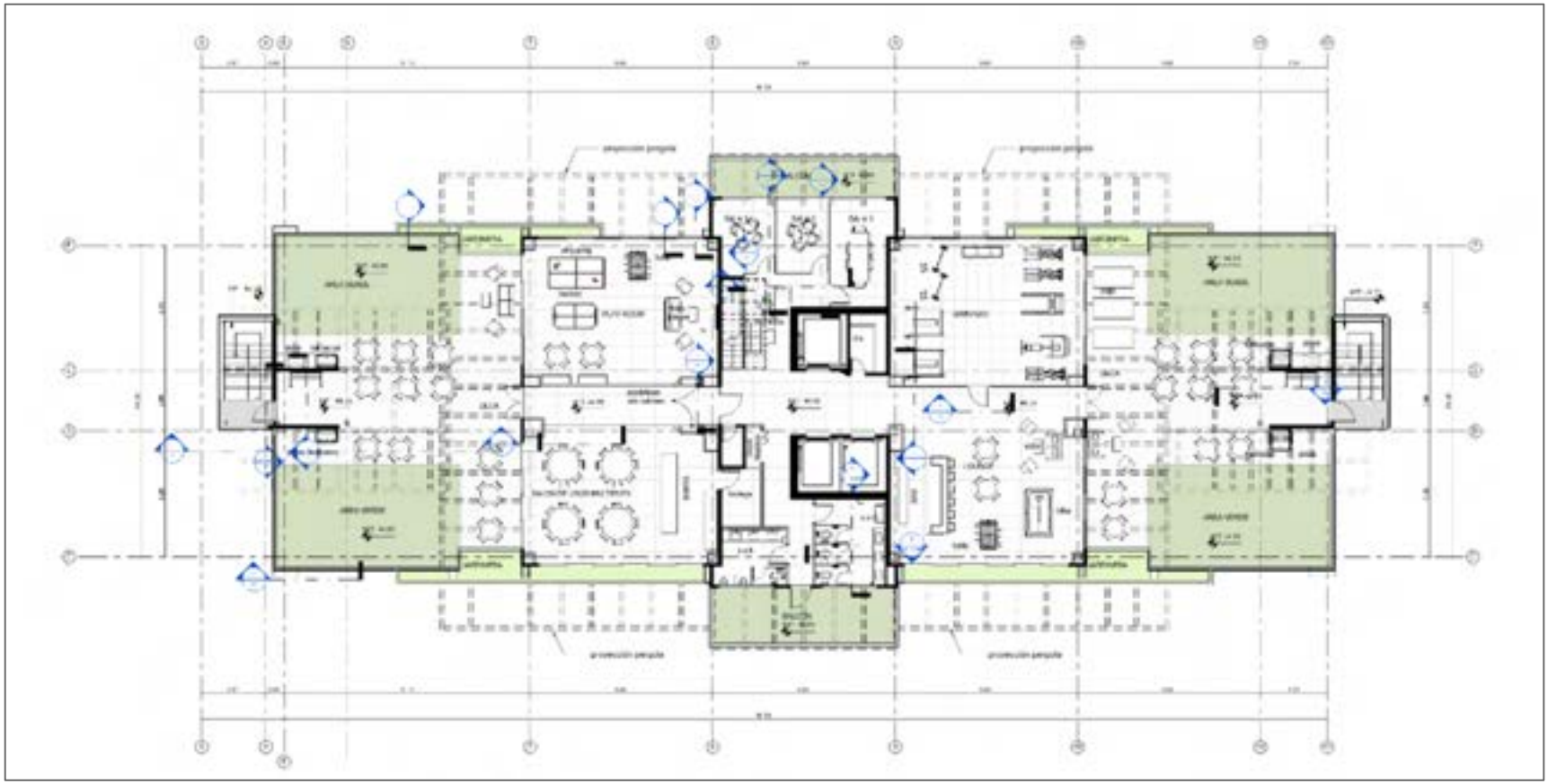
El terreno a describir tiene un área de **ocho mil setecientos setenta y ocho, punto sesenta metros cuadrados equivalentes a doce mil quinientos sesenta, punto cuarenta y dos varas cuadradas** y éste se describe a partir del vértice nor-poniente cuyas coordenadas son: Norte doscientos ochenta mil trescientos noventa y cuatro, punto cuarenta y un metros y Este cuatrocientos setenta mil setecientos noventa y nueve, punto cincuenta metros. La descripción técnica del inmueble dice así: **Al Norte:** CATORCE tramos descritos así: Entre el vértice B uno y el vértice B dos, tramo recto con rumbo Norte veintisiete grados veintiséis minutos treinta y tres segundos Este y distancia de diez punto treinta y dos metros; Entre el vértice B dos y el vértice B tres, tramo recto con rumbo Norte siete grados nueve minutos treinta y siete segundos Este y distancia de ocho punto cincuenta y ocho metros; Entre el vértice B tres y el vértice B cuatro, tramo recto con rumbo Norte veinticuatro grados veintisiete minutos treinta y dos segundos Este y distancia de cinco punto ochenta y un metros; Entre el vértice B cuatro y el vértice B cinco, tramo recto con rumbo Norte veinticuatro grados veintisiete minutos treinta y dos segundos Este y distancia de veinticuatro punto treinta y dos metros; Entre el vértice B cinco y el vértice B seis, tramo recto con rumbo Norte veintinueve grados treinta y un minutos veintiocho segundos Este y distancia de nueve punto setenta y un metros; Entre el vértice B seis y el vértice B siete, tramo recto con rumbo Norte cuarenta y un grados doce minutos siete segundos Este y distancia de siete punto setenta y nueve metros; Entre el vértice B siete y el vértice B ocho, tramo recto con rumbo Norte cincuenta y tres grados treinta y siete minutos veinticinco segundos Este y distancia de cuarenta y nueve punto diecinueve metros; Entre el vértice B ocho y el vértice B nueve, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados treinta y cuatro minutos diecisiete segundos Este y distancia de veintiuno punto ochenta metros; Entre el vértice B nueve y el vértice B diez, tramo recto con rumbo Sur ochenta y nueve grados veintitrés minutos cincuenta y cinco segundos Este y distancia de diecisiete punto setenta metros; Entre el vértice B diez y el vértice B once, tramo recto con rumbo Norte setenta y siete grados diecisiete minutos cincuenta y seis segundos Este y distancia de diecinueve punto sesenta y tres metros; Entre el vértice B once y el vértice B doce, tramo recto con rumbo Norte ochenta y seis grados once minutos catorce segundos Este y distancia de veintinueve punto setenta y seis metros; Entre el vértice B doce y el vértice B trece, tramo recto con rumbo Norte ochenta y cuatro grados once minutos un segundos Este y distancia de quince punto noventa y un metros; Entre el vértice B trece y el vértice B catorce, tramo recto con rumbo Norte setenta y seis grados doce minutos catorce segundos Este y distancia de veintiuno punto trece metros; Entre el vértice B catorce y el vértice B quince, tramo recto con rumbo Sur ochenta y cinco grados cuatro minutos seis segundos Este y distancia de tres punto veintiocho metros; Colindando entre los vértices B uno y B ocho con terreno propiedad de la Alcaldía Municipal de Nuevo Cuscatlán, entre los vértices B ocho y B quince con terrenos propiedad de Román Delgado, de Carlos Osvaldo Gómez Molina, de Edgar Antonio Orellana Molina, de María Inés Tobar de Estrada, de Santos Guillén Flamenco de Tobar, de Julio César Rodríguez Rodas y de Carlos Manuel Rodríguez Aguilar. **Al Oriente:** NUEVE tramos descritos así: Entre el vértice B quince y el vértice B dieciséis, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y cinco grados treinta y nueve minutos cincuenta y tres segundos Este y distancia de catorce punto sesenta y nueve metros; Entre el vértice B dieciséis y el vértice B diecisiete, tramo recto con rumbo Sur veintisiete grados veintinueve minutos diez segundos Este y distancia de seis punto dieciséis metros; Entre el vértice B diecisiete y el vértice B dieciocho, tramo recto con rumbo Sur setenta y cuatro grados cuarenta minutos treinta y cuatro segundos Oeste y distancia de once punto setenta y cinco metros; Entre el vértice B dieciocho y el vértice B diecinueve, tramo recto con rumbo Sur ocho grados cuarenta minutos ocho segundos Este y distancia de cuatro punto sesenta y dos metros;

Entre el vértice B diecinueve y el vértice B veinte, tramo recto con rumbo Sur cuarenta y dos grados treinta y cinco minutos treinta y cinco segundos Oeste y distancia de quince punto ochenta y cuatro metros; Entre el vértice B veinte y el vértice B veintiuno, tramo recto con rumbo Sur veintisiete grados veintiséis minutos cuarenta y tres segundos Oeste y distancia de veintisiete punto ochenta y siete metros; Entre el vértice B veintiuno y el vértice B veintidós, tramo recto con rumbo Sur veintitrés grados cuarenta y seis minutos cincuenta segundos Oeste y distancia de quince punto treinta y cuatro metros; Entre el vértice B veintidós y el vértice B veintitrés, tramo recto con rumbo Sur veintitrés grados cuarenta y seis minutos cincuenta segundos Oeste y distancia de tres punto sesenta y dos metros; Entre el vértice B veintitrés y el vértice B veinticuatro, tramo recto con rumbo Sur diez grados diecinueve minutos cincuenta y ocho segundos Oeste y distancia de trece punto cincuenta y cuatro metros; Colindando entre los vértices B quince y B diecisiete con terrenos propiedad de Teodora Ardón y de José Arnoldo García Gómez, entre los vértices B diecisiete y B veinticuatro con terrenos propiedad de José Armando Morales Miranda, de Wilfredo Pérez Hernández, del Estado de El Salvador, de Bernardo Gómez, de Catalina Jorge Ramos y de Dina Emérita Morales Rivera todos ellos con calle nacional de por medio. **Al Sur:** DIEZ tramos descritos así: Entre el vértice B veinticuatro y el vértice B veinticinco, tramo recto con rumbo Norte once grados treinta y cuatro minutos cincuenta y cinco segundos Oeste y distancia de veintisiete punto ochenta y un metros; Entre el vértice B veinticinco y el vértice B veintiséis, tramo recto con rumbo Norte cincuenta grados ocho minutos treinta y seis segundos Este y distancia de quince punto treinta y cuatro metros; Entre el vértice B veintiséis y el vértice B veintisiete, tramo recto con rumbo Norte veintidós grados treinta y nueve minutos cuarenta y cuatro segundos Oeste y distancia de cuarenta y siete punto quince metros; Entre el vértice B veintisiete y el vértice B veintiocho, tramo recto con rumbo Sur sesenta y siete grados veinte minutos dieciséis segundos Oeste y distancia de treinta y tres punto diez metros; Entre el vértice B veintiocho y el vértice B veintinueve, tramo recto con rumbo Norte veintidós grados treinta y nueve minutos cuarenta y cuatro segundos Oeste y distancia de seis punto setenta metros; Entre el vértice B veintinueve y el vértice B treinta, tramo recto con rumbo Sur sesenta y siete grados veinte minutos dieciséis segundos Oeste y distancia de treinta y nueve punto quince metros; Entre el vértice B treinta y el vértice B treinta y uno, tramo recto con rumbo Sur veintidós grados treinta y nueve minutos cuarenta y cuatro segundos Este y distancia de cincuenta y dos punto sesenta y cinco metros; Entre el vértice B treinta y uno y el vértice B treinta y dos, tramo recto con rumbo Sur setenta y ocho grados treinta y cinco minutos veintiocho segundos Oeste y distancia de ocho punto cero cuatro metros; Entre el vértice B treinta y dos y el vértice B treinta y tres, tramo curvo con curva izquierda de treinta y dos punto cincuenta metros de radio y treinta y cinco punto ochenta y ocho metros de longitud de curva y con una cuerda de treinta y cuatro punto cero nueve metros de longitud con rumbo Sur cuarenta y seis grados cincuenta y siete minutos cincuenta y un segundos Oeste; Entre el vértice B treinta y tres y el vértice B treinta y cuatro, tramo recto con rumbo Sur quince grados veinte minutos catorce segundos Oeste y distancia de veintiocho punto noventa metros; Colindando entre los vértices B veinticuatro y B treinta y uno con el lote AMBAR UNO, entre los vértices B treinta y uno y B treinta y cuatro con el resto del inmueble que se genera por esta desmembración. **Al Poniente:** TRES tramos descritos así: Entre el vértice B treinta y cuatro y el vértice B treinta y cinco, tramo recto con rumbo Norte cuarenta y ocho grados catorce minutos doce segundos Oeste y distancia de cincuenta punto catorce metros; Entre el vértice B treinta y cinco y el vértice B treinta y seis, tramo recto con rumbo Sur cincuenta y seis grados quince minutos cuarenta y siete segundos Oeste y distancia de dieciocho punto ochenta y dos metros; Entre el vértice B treinta y seis y el vértice B uno, tramo recto con rumbo Norte sesenta y ocho grados ocho minutos treinta y cinco segundos Oeste y distancia de doce punto ochenta y siete metros; Colindando entre los vértices B treinta y cuatro y B uno con el lote AMBAR TRES, llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción.

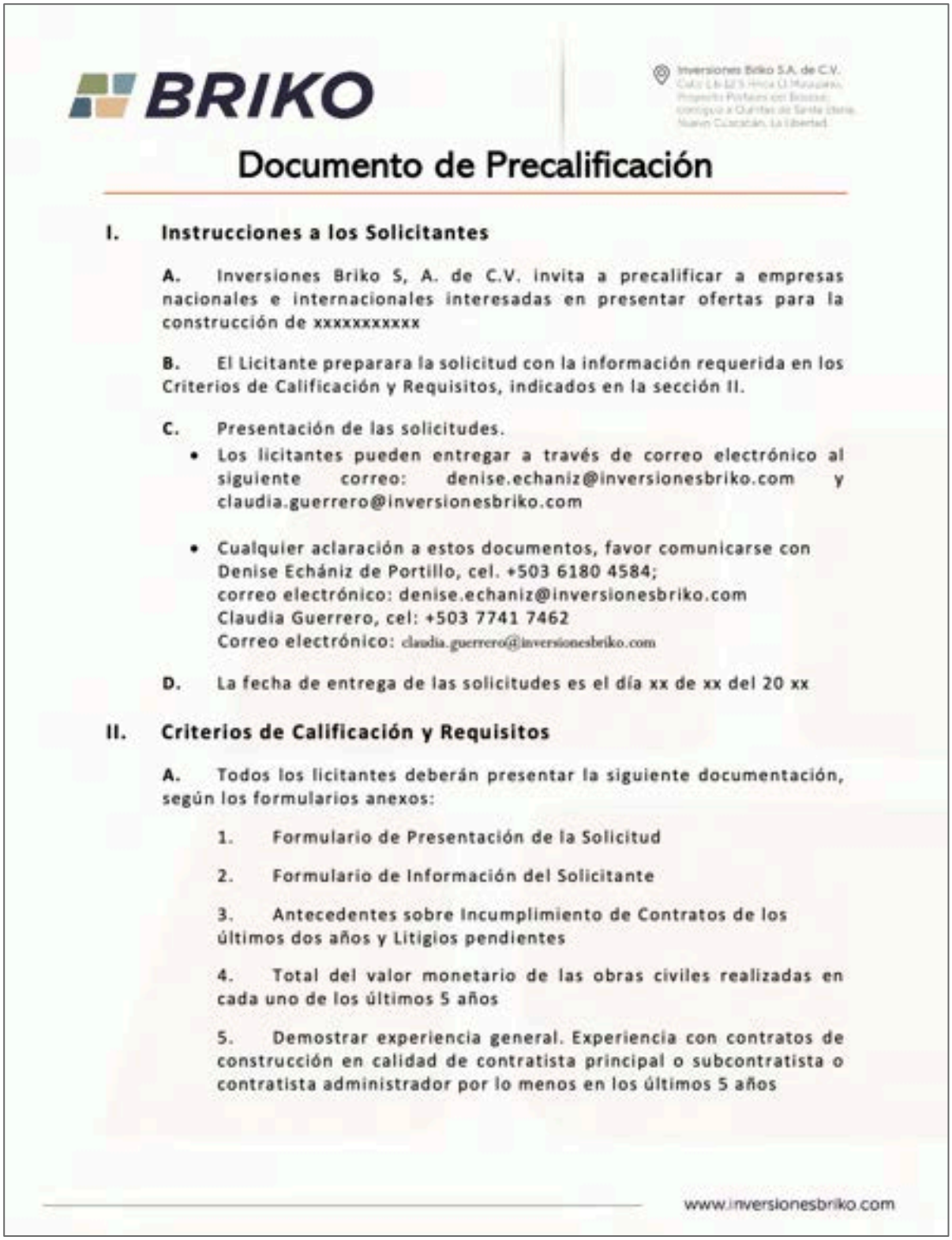
15. Planta de Distribución Nivel 2



16. Planta de Distribución Nivel 14



17. Invitación a Contratistas



BRIKO

Inversiones Briko S.A. de C.V.
Calle [illegible] Managua,
Proyecto Portales en Bosque,
contiguo a Cuartas de Santa Clara,
Nuevo Cuscatlán, La Libertad.

Documento de Precalificación

I. Instrucciones a los Solicitantes

A. Inversiones Briko S, A. de C.V. invita a precalificar a empresas nacionales e internacionales interesadas en presentar ofertas para la construcción de xxxxxxxxxx

B. El Licitante preparara la solicitud con la información requerida en los Criterios de Calificación y Requisitos, indicados en la sección II.

C. Presentación de las solicitudes.

- Los licitantes pueden entregar a través de correo electrónico al siguiente correo: denise.echaniz@inversionesbriko.com y claudia.guerrero@inversionesbriko.com

- Cualquier aclaración a estos documentos, favor comunicarse con Denise Echániz de Portillo, cel. +503 6180 4584;
  correo electrónico: denise.echaniz@inversionesbriko.com
  Claudia Guerrero, cel: +503 7741 7462
  Correo electrónico: claudia.guerrero@inversionesbriko.com

D. La fecha de entrega de las solicitudes es el día xx de xx del 20 xx

II. Criterios de Calificación y Requisitos

A. Todos los licitantes deberán presentar la siguiente documentación, según los formularios anexos:

1. Formulario de Presentación de la Solicitud
2. Formulario de Información del Solicitante
3. Antecedentes sobre Incumplimiento de Contratos de los últimos dos años y Litigios pendientes
4. Total del valor monetario de las obras civiles realizadas en cada uno de los últimos 5 años
5. Demostrar experiencia general. Experiencia con contratos de construcción en calidad de contratista principal o subcontratista o contratista administrador por lo menos en los últimos 5 años

www.inversionesbriko.com

BRIKO
Inversiones Briko S.A. de C.V.
Calle Lib 32 S Finca El Manzanillo,
Proyecto Portones del Bosque,
contiguo a Quintas de Santa Elena,
Nuevo Cuscatlán, La Libertad

6. Demostrar experiencia como contratista principal en la construcción de por lo menos tres obras de similar naturaleza y magnitud adquirida en los últimos cinco años.

7. Detalles de los trabajos que actualmente como contratista tiene en marcha o bajo compromiso contractual.

8. Listado de los equipos principales de construcción que el licitante propone para cumplir con la obra.

9. Calificaciones y experiencia del personal clave, tanto técnico como administrativo propuesto para desempeñarse en el Proyecto

III. Formularios de solicitud

A. El solicitante preparara los siguientes formularios:

1. **Formulario de Presentación de la Solicitud**
2. **Formulario de Información del Solicitante**
3. **Antecedentes sobre Incumplimiento de Contratos**
4. **Volumen promedio de construcción anual**
5. **Experiencia General en Construcción**
6. **Experiencia en Construcción de Obras Similares**
7. **Proyectos que actualmente como contratista tiene en marcha o bajo compromiso contractual.**
8. **Listado de Equipos Principales de Construcción**
9. **Currículo Vitae del personal clave.**

Documento de Precalificación | 20/08/2025

NABLA

Construcciones Nabla S.A. de C.V.
"Marcamos tu crecimiento"

San Salvador, 16 de agosto de 2025

Señores:
INVERSIONES BRIKO, S. A. DE C. V.
Presente.

Por medio de la presente, nos dirigimos a ustedes en representación de **CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V.** con el propósito de manifestar formalmente nuestra intención y firme disposición de participar en la ejecución de la **obra gris de la Torre Ámbar 2**, inmueble ubicado en Calle LIB 12 S, Finca El Manzano, Calle Nuevo Cuscatlán, Nuevo Cuscatlán, La Libertad.

El proyecto contempla una edificación de aproximadamente **24,967 m² de área total**, distribuida en 3 niveles de estacionamiento, 13 niveles de apartamentos y 1 nivel de amenidades, totalizando 17 niveles de estructura y **154 apartamentos**, cuya estructura se dividirá en 3 estructuras independientes, bajo el sistema de **marcos de concreto reforzado**, incluyendo **fundaciones, estructura principal y secundaria**, conforme a los lineamientos técnicos establecidos.

Como empresa con amplia experiencia en el desarrollo de proyectos de construcción de gran escala, reiteramos nuestro compromiso con los más altos estándares de calidad, seguridad y cumplimiento de plazos. Contamos con el equipo técnico, humano y logístico necesario para asumir esta responsabilidad con eficiencia y profesionalismo.

Agradecemos la oportunidad de considerar nuestra participación en este importante proyecto y quedamos atentos para coordinar las siguientes etapas, incluyendo la presentación de propuestas técnicas y económicas, así como cualquier requerimiento adicional que se estime pertinente.

Sin otro particular, nos despedimos cordialmente, reiterando nuestra disposición de colaborar en la ejecución de la Torre Ámbar 2.

Atentamente,

NABLA

Arq. Rafael Escalón
Representante Legal
Construcciones Nabla, S.A. de C.V.

Boulevard del Hipódromo # 674, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.

PBX (503) 2264 - 5559 www.gruponabla.com

19. Contrato del Constructor y Supervisor (Archivo Digital)

20. Avalúo Previo (Archivo Digital)

21. Contrato de Préstamo (Archivo Digital)

22. Ubicación del Proyecto

Calle Circunvalación Norte, Polígono A, Portales del Bosque, Fase II,
Nuevo Cuscatlán, municipio La Libertad Este, La Libertad
Coordenadas 13°38'43.4"N 89°16'07.1"W



23. Presupuesto de Construcción (Archivo Digital)
24. Levantamiento topográfico (Archivo Digital)
25. Borrador Contrato de Permuta (Archivo Digital)
26. Garantías del Constructor y del Supervisor (Archivo Digital)

14. Espacio para Notas

XXVI. Anexo 6: Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, S.A.

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Informe y estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Contenido
31 de diciembre de 2025

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estados financieros:	
Balance General	5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 43

bakertilly
PBX: 503 2556-0505
www.bakertilly.com.sv

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y a los
Accionistas de
Atlántida Titularizadora, S. A.

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Atlántida Titularizadora, S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025, y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Atlántida Titularizadora, S. A., al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador vigentes en El Salvador contenidas en el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008).

Bases de la Opinión
Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis de Asunto - Base contable
Hacemos referencia a la Nota 2 respecto a que los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Titularizadoras vigentes en El Salvador; las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la Nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la Nota 18. Los estados financieros y sus notas se preparan de conformidad con el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008). Nuestra opinión no se modifica en relación a este asunto.

Asunto Clave de la Auditoría
Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El siguiente asunto ha sido clave en la auditoria:

Inversiones financieras
Al 31 de diciembre de 2025 las inversiones financieras tienen un saldo de US$1,844,122.88 (Nota 7). Monto que es de importancia significativa en los estados financieros y en la ejecución de nuestra auditoría, los cuales son determinados conforme a normas y regulaciones aplicables; y en los que el uso inapropiado de los criterios establecidos puede tener un efecto importante en los estados financieros.

Otra Información
La dirección es responsable por la otra información. La otra información comprende la memoria de labores por el año que finalizo el 31 de diciembre de 2025 de la Titularizadora, la cual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha de nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre ésta.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada arriba cuando esté disponible para nosotros, y de esa forma, considerar si la otra información es significativamente inconsistente con los estados financieros y nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si parece presentar inconsistencias significativas.

Cuando leamos la memoria de labores por el año que finalizo el 31 de diciembre de 2025, en caso de que concluyamos que la misma contiene inconsistencias significativas, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros
La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Contables para Titularizadoras vigentes en El Salvador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno de la entidad también tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones, y si los estados financieros representan transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del Gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

A partir de los asuntos que fueron objeto de comunicación a los encargados del gobierno de la entidad, determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Regulatorios
Conforme a lo que establece la NRP-018 Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa, hemos emitido informes que contienen nuestra opinión con esta misma fecha y por separado sobre el cumplimiento de ciertas disposiciones legales y regulatorias aplicables y sobre el control interno de la entidad.

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Registro No. 3614

AUDITORES-AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V. INSCRIPCION No. 3614 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR-OTTO KARIM GUZMAN BARRERA INSCRIPCION No. 1279 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Otto Karím Guzmán Barrera
Socio / Representante Legal

6 de febrero de 2026
San Salvador, República de El Salvador

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Balance General
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de los Estados Unidos de América)

	Nota	2025	2024
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y sus equivalentes	7	$ 957.78	$ 235.75
Inversiones financieras	7	1,844.12	2,328.13
Cuentas y documentos por cobrar	7	80.55	35.26
Rendimientos por cobrar	7	28.94	16.90
Impuestos	7	16.90	19.55
Gastos pagados por anticipado	7	23.98	28.56
		2,952.27	2,664.15
Activo no corriente:			
Activos intangibles	8	-	22.56
Total activo		$ 2,952.27	$ 2,686.71
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	9	$ 7.94	$ 17.72
Impuestos por pagar		104.35	121.35
Total pasivo		112.29	139.07
Patrimonio			
Capital	12		
Capital social		1,362.00	1,362.00
Reservas de capital		143.97	116.25
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		1,069.39	557.92
Resultados del presente periodo		264.61	511.47
Total patrimonio		2,839.98	2,547.64
Total pasivo más patrimonio		$ 2,952.27	$ 2,686.71
Contingentes de compromiso y control propias:			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Operaciones de titularización		$ 68,100.97	$ 67,812.79
Operaciones de reporto		1,221.93	1,747.60
Valores y bienes propios cedidos en garantía		1,000.00	500.00
Total		$ 70,322.90	$ 70,060.39
Contingentes de compromiso y control acreedoras:			
Cuentas de control acreedoras			
Responsabilidad por pagos por cuentas de emisores		$ 68,100.97	$ 67,812.79
Operaciones de reporto		1,221.93	1,747.60
Valores y bienes propios cedidos en garantía		1,000.00	500.00
Total		$ 70,322.90	$ 70,060.39

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Resultados
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de los Estados Unidos de América)

	Nota	2025	2024
Ingresos			
Ingresos de explotación			
Ingresos por titularización de activos		$ 411.68	$ 446.74
Ingresos diversos		-	1.08
		411.68	447.82
Egresos			
Costos de explotación			
Gastos de operación por titularización de activos		$ (0.74)	$ (3.59)
Gastos generales de admón. y de personal de operaciones de Titularización		(152.92)	(125.90)
Gastos por depreciación, amortización y deterioro por operaciones corrientes		(22.56)	(25.84)
		(176.22)	(155.33)
Resultado de operación		$ 235.46	$ 292.49
Ingresos Financieros			
Ingresos por inversiones financieras		167.46	218.47
Otros ingresos financieros		-	172.26
Utilidad antes de intereses e impuestos		402.92	683.22
Impuesto sobre la renta	6	(103.65)	(120.60)
Utilidad ordinaria después de impuesto		299.25	562.62
Gastos financieros			
Gastos de operación por inversiones propias		(6.92)	(3.58)
Utilidad ordinaria después de impuesto		$ 292.33	$ 559.04
Utilidad neta del ejercicio		$ 292.33	$ 559.04
Utilidades por acción			
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto		$ 29.58	$ 50.16
Utilidad del ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 21.46	$ 41.05
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 21.46	$ 41.05
No. de acciones comunes en circulación		13,620	13,620
Valor nominal de acción		$ 100.00	$ 100.00

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	12	$ 1,254.00	$ 68.68	$ 665.92	$ 1,988.60
Capitalización de utilidades		108.00	-	(108.00)	-
Reserva legal	12	-	47.57	-	47.57
Resultado del ejercicio		-	-	511.47	511.47
Saldos al 31 de diciembre de 2024	12	$ 1,362.00	$ 116.25	$ 1,069.39	$ 2,547.64
Reserva legal	12	-	27.72	-	27.72
Resultado del ejercicio		-	-	264.61	264.61
Saldos al 31 de diciembre de 2025	12	$ 1,362.00	$ 143.97	$ 1,334.00	$ 2,839.98

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Atlántida Titularizadora, S. A.

(Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A. domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo
Años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de los Estados de Unidos de América)

	Nota	2025	2024
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Entrada por operaciones de inversión propia		$ 139.53	$ 394.74
Entrada por servicios		412.15	452.54
Otras entradas relativas a operación		-	1.07
Menos:			
Pagos por compra de inversión propia		(6.91)	(3.58)
Pagos por costos de servicios		(113.40)	(108.50)
Pago de impuestos y contribuciones		(119.95)	(127.86)
Otros pagos relativos a la operación		(73.38)	(21.59)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividad de operación		238,02	586.82
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Entradas por venta de inversiones financieras		1,000.00	450.86
Menos:			
Pagos por compra de inversiones financieras		(516.00)	(1,014.30)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo usados en las actividades de inversión		484,00	(563.44)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		722.03	23.38
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al iniciar el ejercicio		235,75	212.37
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	7	$ 957.78	$ 235.75
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo provenientes de las actividades de operación			
Resultado del ejercicio		$ 292.33	$ 559.04
Depreciación y amortización del período		22.56	25.84
Cargos y abonos por cambios netos en el activos y pasivo:			
Cuentas y documentos por cobrar		(57.33)	25.48
Cuentas y documentos por pagar		(5.87)	7.88
Gastos pagados por anticipado		4.57	20.55
Otros activos		2.65	-
Impuesto y contribuciones por pagar		(20.89)	(51.97)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provistos por actividades de operación		$ 238.03	$ 586.82

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V.
Auditores externos No. Inscripción 3614

Nota 1. Constitución e inscripción en el Registro Público Bursátil

Atlántida Titularizadora, S. A., es una sociedad anónima subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S. A., y parte del Conglomerado Financiero Inversiones Financieras Atlántida, regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador. La Titularizadora, tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización, además, de emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo con las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Atlántida Titularizadora, S. A., de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos, presento testimonio de escritura de constitución con fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno ante los oficios de la Notario Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-OCHO/DOS MIL VEINTIUNO, de fecha doce de marzo del mismo año, siendo calificada favorablemente. Realizando la escritura de constitución el día dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, antes los oficios notariales de Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval e inscrita en el Registro de Comercio al número cinco del libro No. 4354 del Registro de Sociedades del Folio 14 al Folio 39 de fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA0001-2021 de fecha 13 de agosto de 2021, cuya certificación No. SSF00942021 de fecha 16 de agosto 2021.

Con fecha 08 de abril de dos mil veintidós se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Rafael Alberto Mendoza Calderón para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD – VEINTISIETE/DOS MIL VEINTIDÓS, inscrita en el Registro de Comercio al número 2 del libro 4588 del Registro de Sociedades del folio 5 al folio 32, fecha de inscripción veintiocho de junio de dos mil veintidós.

Con autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión de Consejo Directivo número CD – TREINTA Y CINCO/DOS MIL VEINTICUATRO, con fecha 05 de julio de dos mil veinticuatro se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario José Manuel Cañas Kurz, inscrita en el Registro de Comercio al número 66 del libro 4898 del Registro de Sociedades e inscrita en fecha veintinueve de julio de dos mil veinticuatro.

Nota 2. Criterios contables utilizados

Base de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas contables para Titularizadoras de Activos vigentes en El Salvador contenidas en el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG – 6/2008), el cual establece el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las notas respectivas, con modificación aprobada por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión No. CN-10/2016, de fecha 12 de octubre de dos mil dieciséis, con vigencia a partir del 17 de octubre de dos mil dieciséis, la cual es una base de contabilidad aceptable distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyas principales diferencias se presentan en la Nota 18.

La Titularizadora aplicará las NIIF en su opción más conservadora cuando el ente regulador no se haya manifestado por alguna de las opciones permitidas, en el caso que la transacción u operación no se encuentre normada deberá contabilizarse utilizando el marco conceptual de la referida Norma.

Unidad monetaria

La moneda de medición y presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los estados financieros y las de sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el digito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el ultimo digito requerido se aumenta una unidad. Si el digito a la derecha del último requerido es menor que 5, el ultimo digito requerido se deja intacto.

Posteriormente, el 9 de junio de 2021 fue aprobada la Ley BITCOIN, la cual entro en vigor el 7 de septiembre de 2021, reconociendo el Bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción. Esto sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Integración Monetaria. El tipo de cambio entre el Bitcoin y el dólar de los Estados Unidos de América lo establece libremente el mercado.

Los libros de la Titularizadora se llevan en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo US$ en los estados financieros adjuntos.

Uso de estimaciones y criterios

La preparación de los estados financieros requiere que la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el periodo en que se produzcan tales efectos y cambios.

Principales políticas contables utilizadas

A continuación, se resumen las políticas contables más importantes adoptadas por la Titularizadora, las cuales reflejan la aplicación de prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas, vigente:

a. Periodo contable.

   El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

b. Bases de preparación y presentación de los estados financieros.

   Los estados financieros se preparan sobre la base del costo histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

c. Corrección monetaria.

   Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.

d. Bases de conversión

   Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de América, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del periodo, no obstante, al cierre del ejercicio la Titularizadora, no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar.

e. Activos intangibles.

Los activos intangibles serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos se determinará tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora.

f. Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.

g. Impuesto diferido e impuesto sobre la renta

Las entidades constituidas en El Salvador pagan impuesto sobre la renta por los ingresos obtenidos en el país, conforme a la Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N.º 134 de fecha 18 de diciembre de 1991, en vigencia a partir del 1 de enero de 1992.

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance, según lo establece el artículo 41 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

De existir una diferencia significativa entre la base contable y la base fiscal se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.

h. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de estos.

i. Indemnización

i.1 Beneficio de indemnización

De acuerdo con la Legislación salvadoreña vigente, los empleados despedidos sin causa justificada deben ser indemnizados por un monto equivalente a un mes de sueldo por cada año de trabajo (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente).

La Titularizadora ha adoptado la práctica de llevar a resultados las cantidades pagadas cuando se toma la decisión de prescindir de los servicios de un empleado.

i.2 Beneficio por renuncia voluntaria

La Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, establece que las instituciones del sector privado e instituciones autónomas cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo estarán obligadas a cancelar una prestación económica por renuncia voluntaria de sus trabajadores. Para tener derecho a la prestación económica, el trabajador deberá tener acreditado como mínimo dos años de servicio continuo y efectivo en la empresa y deberá dar un preaviso por escrito al patrono.

Los trabajadores recibirán una prestación económica equivalentes a 15 días de salario básico vigente por cada año de servicio. Dicho salario no podrá ser mayor a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

j. Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.

Nota 3. Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Titularizadora no ha efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 4. Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Atlántida Titularizadora, S. A., tiene establecido considerar de acuerdo con el Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17) emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Gestión y control integral de riesgo

La gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que están expuestos los inversionistas, los fondos de titularización y la Titularizadora. Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a las instituciones de mercados bursátiles como es el caso del Riesgo financiero.

Riesgo Financiero

Se define como la incertidumbre producida en el rendimiento de una inversión provocada por cambios propios de la industria financiera, imposibilidad de devolución de capital por alguna de las partes o inestabilidad de los mercados financieros internacionales.

Factores del riesgo financiero

Los instrumentos financieros están expuestos a factores de riesgo, el cual se define como un rasgo, característica o exposición de un cliente que aumente su probabilidad de incurrir en una pérdida.

Cada uno de los factores de riesgo puede materializarse en una posible pérdida para la entidad o sus contrapartes, dentro de estos factores se pueden considerar:

a) Riesgo de crédito:

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a los emisores con los que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor. La gestión de dicho riesgo considerará cuando aplique los siguientes aspectos establecidos en el art 19 de NRP 11 “Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles”.

La exposición al riesgo de crédito relacionada con activos financieros en el balance general está constituida por el valor en libros del:

		Valor en libros		Fecha de vencimiento		Tasa	
Emisor	**Titulo**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Títulos valores conservados para negociación							
Emitidos por el Estado	NOTASV2030	-	$ 266.25		17/04/2030	9.25%	9.25%
	LETE2024	-	1,000.00		10/01/2025	-	-
	LETE2024	-	139.88		17/02/2025	-	-
	EUROSV2032	-	93.87		10/04/2032	8.25%	8.25%
	NOTASV2029	$ 493.68	491.75	28/02/2029	28/02/2029	8.63%	7.75%
	SV022026-2	500.00	-	13/09/2026	-	8.50%	-
	NOTASV2052	500.00	-	05/01/2026	-	8.50%	-
Emitidos por otras entidades del Sistema Financiero		350.44	336.38	Sin vencimiento	Sin vencimiento	3.00%	3.00%
Total		$ 1,844.12	$ 2,328.13				

b) Riesgo de mercado:

La posibilidad de pérdida, producto de movimientos en los precios de mercado que generan un deterioro de valor en las posiciones de la entidad o los fondos que administra.

c) Riesgo de liquidez:

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas. La institución mitiga el riesgo de liquidez por medio de la aplicación de políticas de inversión, procurando mantener en cartera de inversiones instrumentos financieros de alta liquidez y de corto plazo.

Para asegurar un buen manejo y gestión en cuanto a la liquidez institucional se llevará un control de los activos propios para asegurar que estos sean eficientes en cuanto al manejo de obligaciones y generación de rendimiento de la institución. De la misma forma se considera un monitoreo de los ingresos y egresos que tiene la Compañía, con el objetivo de tener la capacidad monetaria necesaria para operar con normalidad.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros son medidos como sigue:

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y que son negociados en un mercado activo líquido es determinado con referencia al precio de mercado establecido.

- El valor razonable de otros activos y pasivos financieros (excluyendo instrumentos derivados) es determinado de acuerdo con modelos de precios generalmente aceptados, basados en análisis de flujo de caja descontado, utilizando precios de transacciones de mercado actuales observables y referencias de cotizaciones de agentes de bolsa de los instrumentos financieros similares.

- El valor razonable de instrumentos derivados es calculado utilizando precios cotizados. Donde dichos precios no están disponibles utilizando análisis de flujo de efectivo descontado usando la curva de rendimiento apropiado para el plazo restante al vencimiento para derivados no opcionales y modelos de precios para derivados opcionales.

La Administración considera que el valor en libros de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado en el balance general se aproxima a su valor razonable.

Nota 5. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Titularizadora es miembro de un grupo de Compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo transacciones con las mismas. En consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se llevan a cabo las transacciones no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Titularizadora no presenta saldo por cobrar y pagar con los miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2025, la Titularizadora tenía una cuenta corriente en Banco Atlántida El Salvador, S. A., con un saldo de US$957.78 (US$235.75 en 2024).

Nota 6. Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente se calcula en base a la Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N°134 del 18 de diciembre de 1991, vigente desde el 1 de enero de 1992, y sus reformas, requiriendo que el impuesto sobre la renta corresponda al 30% de la utilidad imponible para las compañías que obtengan ingresos gravables totales iguales o mayores a US$150.00 y 25% para las que sus ingresos sean menores a dicho límite (resultado del ejercicio ajustado por gastos no deducibles e ingresos no gravables y otras deducciones de ley).

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto presentadas por Atlántida Titularizadora, hasta tres años después de la fecha de su presentación.

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se determinó el saldo de impuesto sobre la renta por un monto de US$103.65 y US$120.60, respectivamente.

La composición del impuesto sobre la renta en el estado de resultado al 31 de diciembre es el siguiente:

	2025	2024
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre	$ 118.79	$ 203.89
Menos:		
Reserva legal	(8.31)	(14.27)
Ingresos no gravados	(22.69)	(98.92)
Mas:		
Gastos no deducibles	14.78	10.15
Reserva legal no deducible	1.08	2.52
Impuesto sobre la renta	$ 103.65	$ 103.37
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital 10% (art. 42)	-	17.23
Total impuesto sobre la renta	$ 103.65	$ 120.60

La Titularizadora no determinó impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Nota 7. Otros activos corrientes

Los activos corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

a) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios

	2025	2024
Bancos e intermediarios locales:		
Depósitos en cuentas corrientes	$ 957.78	$ 235.75

b) Inversiones Financieras

	2025	2024
Inversiones conservadas para negociación		
Bonos públicos	$ 500.00	$ 1,500.00
Inversiones conservadas hasta el vencimiento		
Fondos de inversión	350.44	336.38
Bonos públicos	993.68	491,75
	$ 1,844.12	$ 2,328.13

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, la Titularizadora no mantenía títulos valores cedidos en garantía por operaciones en reporto de venta.

c) Cuentas y documentos por cobrar

	2025	2024
Fondos de Titularización-Comisiones	$ 80.54	$ 35.26

d) Rendimientos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la provisión de los rendimientos por cobrar asciende a US$28,981.78 y US$16,904.04.

e) Impuestos

	2025	2024
Pago a cuenta de impuesto a la renta	$ 8.70	$ 11.59
Impuesto sobre la renta retenido	8.19	7.96
	$ 16.89	$ 19.55

f) Gastos pagados por anticipado

	2025	2024
Suscripciones pagadas por anticipado	$ 6.02	$ 3.68
Otros gastos por servicio pagados anticipadamente	17.96	24.88
	$ 23.98	$ 28.56

Nota 8. Activo fijo e intangibles

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de activo fijo no tuvieron movimientos y no presentaron saldos.

Al 31 de diciembre de 2025, la Titularizadora mantiene saldos por activos intangibles por valor de US$0.00 (US$22.55 en 2024), amortizándose bajo el método de línea recta y considerándoles una vida útil de 36 meses.

El movimiento del activo intangible, registrado durante los periodos reportados se detalla a continuación:

	2025	2024
Licencias y concesiones		
Saldo inicial	$ 22.55	$ 48.40
(-) Amortizaciones	$ (22.55)	(25.84)
Saldo final	-	$ 22.56

Nota 9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar por los periodos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	2025	2024
Impuesto sobre la renta retenido a terceros	$ 2.93	$ 6.84
Servicios profesionales por pagar	5.00	10.88
	$ 7.93	$ 17.72

Nota 10. Operaciones de reporto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Titularizadora no presentó saldos por obligaciones con Casas de Corredores de Bolsa por operaciones de reporto.

Nota 11. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Titularizadora no presenta saldos por este concepto.

Nota 12. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social asciende a US$1,362.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 13,620 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$100.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Nombre del accionista	Participación social	Porcentajes participación	Participación social	Porcentajes participación
	2025		2024	
Banco Atlántida El Salvador, S. A.	13,619	99.99266%	13,619	99.99266%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.00734%	1	0.00734%
Total	13,620	100.00%	13,620	100.00%

Atlántida Titularizadora, S. A, posee como socio controlador a Banco Atlántida El Salvador, S. A., el cual posee 13,619 acciones que asciende a US$1,361.90 siendo el 99.99266% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

El capital mínimo requerido para las Sociedades Titularizadoras de Activos es de US$1,361.95. El capital social fijo de la Titularizadora es de US$1,362.00, el cual está en cumplimiento con la citada disposición.

En fecha 16 de febrero de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S. A., tomó el acuerdo de aumentar el capital mínimo de Atlántida Titularizadora, S. A. en US$108.00, por medio de capitalización de utilidades retenidas del ejercicio 2023.

Reserva Legal

De acuerdo con el Código de Comercio de la República de El Salvador, la Titularizadora, debe constituir anualmente una reserva legal equivalente al 7% de la utilidad antes de impuesto, hasta completar la quinta parte del capital social. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es US$143.97 y US$116.25 respectivamente.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados acumulados son utilidades por US$1,334 y US$1,069.38 respectivamente.

No existe un período límite para la distribución de utilidades; no obstante, la Ley requiere que antes de la distribución de utilidades, sean compensadas las pérdidas obtenidas. Las utilidades que se distribuyen a los accionistas ya sea en efectivo o en acciones, que correspondan a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2010, son consideradas como rentas no gravables para el accionista que las recibe, siempre que la Sociedad que realice la distribución haya pagado el impuesto correspondiente cuando las obtuvo. La distribución de dividendos de las utilidades que correspondan al año fiscal 2011 y en adelante, serán sujetas a una retención de impuesto sobre la renta del 5% que constituirá pago definitivo del respectivo impuesto para el accionista que recibe el dividendo.

Nota 13. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen juicios o litigios pendientes.

Nota 14. Causaciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen causaciones obtenidas de terceros.

Nota 15. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se pagó ninguna cantidad en concepto de sanciones por incumplimiento.

Nota 16. Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Hechos relevantes 2025

1. En fecha 17 de enero de 2025, la Junta Directiva conoció los Estados Financieros a diciembre de 2024, para que estos fueran aprobados por la Junta General de Accionistas.

2. En fecha 14 de febrero de 2025, la Junta Directiva aprobó la publicación de los Estados financieros e Informe de Auditoría de Atlántida Titularizadora, S. A., así como las Memorias Anuales del 2024 para el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután (FTIATPMU) y para el Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LAGEO Cero Uno (FTATLAGEO01), las cuales incluyen los Estados Financieros auditados y su Informe de Auditoría Externa para dicho año.

3. En fecha 14 de febrero de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S. A, tomó los siguientes acuerdos:

   a. Aprobación de la Memoria de Labores de la Junta Directiva correspondiente al ejercicio 2024.

   b. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024.

   c. Nombramiento de Auditores y Consultores de Negocios, S.A de C.V como Auditor Externo titular; y BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A, como Auditor Externo Suplente, para el plazo de un año; así como la fijación de sus emolumentos.

   d. Nombramiento, de Auditores y Consultores de Negocios, S.A de C.V como Auditor Fiscal Titular; y BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A, como Auditor Fiscal Suplente, para el plazo de un año; así como la fijación de sus emolumentos.

4. En Junta Directiva de fecha 16 de mayo, se aprobó el nombramiento de la Licenciada Julieta Alejandra De León de Alfaro como responsable Suplente de Continuidad del Negocio.

5. En Junta Directiva de fecha 14 de noviembre, se aprobó el nombramiento del Licenciado José Luis Prudencio Tejada como responsable Suplente de Continuidad del Negocio.

6. Al 31 de diciembre de 2025, Atlántida Titularizadora administraba dos Fondos de Titularización de los cuales se detalla a continuación los Valores de Titularización en Administración:

   Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.

   La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután por un monto de hasta US$25,500.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora en sesión JD-12/2022, de fecha 05 de diciembre de 2022 y modificadas sus características aprobadas en sesiones: JD 02/2023 de fecha 17 de febrero de 2023 y JD 05/2024 de fecha 17 de mayo de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-10/2023 de fecha 08 de marzo de 2023 y 35/2024 de fecha 25 de julio de 2024, autorizó el asiento registral de la emisión y modificación de esta, en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral No. EM-0018-2023, el 17 de mayo de 2023.

   Asimismo, acuerdo de Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S. A. de C. V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión CE-13/2023 de fecha 02 de junio de 2023, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores y sesión CE-14/2024 de fecha 01 de agosto de 2024, donde se autorizó la modificación de la emisión.

   Las características de la emisión son las siguientes:

   Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, que puede abreviarse "FTIATPMU".

   Denominación del emisor: Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo FTIATPMU y con cargo a dicho Fondo.

   Denominación del originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. o DEICE, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "DEICE" o "el Originador".

Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, cuya abreviación es "VTATPMU".

Clase de Valor: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión: Monto Fijo hasta Veinticinco millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Participación – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prórrata del número de Títulos de participación en circulación, de acuerdo con la Política de Distribución de Dividendos.

Redención de los Valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prórrata del valor del activo neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante e Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL.

Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Atlántida Titularizadora LAGEO 01.

La emisión de Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGeo cero uno, por un monto de hasta US$50,000.00 está amparada por cesión de derechos sobre flujos financieros futuros de una porción de los ingresos a percibir por LaGEO, S.A. de C.V. de cada mes provenientes de las ventas en el Mercado Regulador del Sistema, descontados y transferidos directamente por la Unidad de Transacciones, S.A. de C.V., según el mecanismo establecido en el Reglamento de Operación del Mercado Mayorista y el Sistema de Transmisión Basado en Costos de Producción (ROBCP), la emisión fue autorizada por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora en sesión JD-09/2023, de fecha 05 de septiembre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-42/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada bajo el asiento registral No. EM-0023-2023, de fecha 25 de septiembre de 2023. Resolución otorgada en sesión JD-21/2023 de fecha 26 de septiembre de 2023, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTATLAGEO01".

Denominación del emisor: Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTATLAGEO01, y con cargo a dicho Fondo.

Denominación del originador: LaGeo, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse LaGeo, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "LAGEO" o "el Originador".

Denominación de la Sociedad Titularizadora: Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Atlántida Titularizadora, S.A., en adelante "Atlántida Titularizadora, S.A.".

Denominación del Representante de Tenedores: LAFISE Valores de El Salvador, S. A. de C. V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno, cuya abreviación es "VTATLAGEO01".

Naturaleza del Valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno– FTATLAGEO01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión: Hasta Cincuenta Millones de dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América (US $100.00) y múltiplos de contratación de Cien dólares de los Estados Unidos de América (US $100.00).

Cantidad de Valores: Hasta 500.00.

Plazo de la Emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de hasta diez años.

Tasa de interés: Atlántida Titularizadora, S.A. con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de forma mensual sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La tasa de interés para cualquier tramo que se negocie podrá ser fija o variable. Si la tasa es fija, ésta permanecerá vigente durante todo el período de la emisión. Si la tasa es variable, esta podrá ser: i) La Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada (TIBP); o la Secured Overnight Financing Rate (SOFR) o Term SOFR que es la tasa de plazo prospectivo basado en SOFR.

Si la tasa variable de negociación se determina utilizando la TIBP como tasa base, se utilizará la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 o 180 días plazo publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base, se sumará una sobretasa fija durante la vigencia.

Modificación a las Características de la Emisión: La Junta Directiva de Atlantida Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGeo Cero Uno – FTATLAGEO01, podrá modificar las características de la presente emisión, antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero. Si la emisión ya circula, podrá modificarse con la autorización de la Junta de Tenedores de Valores, para lo que se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador, correspondiente y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

7. Al 31 de diciembre de 2025, Atlántida Titularizadora, S. A. ha colocado:

   a. Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora - FTIATPMU por monto de US$25,500.00 a través de ocho series, con el siguiente detalle:

   Serie A
   Monto de la Serie: US$4,661.00
   Fecha de negociación: 13 de junio de 2023
   Fecha de liquidación: 13 de junio de 2023
   Precio base: Mil Dólares de los Estados Unidos de América
   La serie A fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia de los Inmuebles, la cual está formada por 4,661 títulos de participación.
   Plazo de la serie A: 22 años
   Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

   Serie B
   Monto de la Serie: US$1,973.00
   Fecha de negociación: 13 de junio de 2023
   Fecha de liquidación: 13 de junio de 2023
   Precio base: Mil Dólares de los Estados Unidos de América

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia de permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está formada por 1,973 títulos de participación.
Plazo de la serie B: 22 años
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.1
Monto de la Serie: US$9,500.00
Fecha de negociación: 12 de julio de 2023
Fecha de liquidación: 14 de julio de 2023
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.1 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 9,500 títulos de participación.
Plazo de la serie C.1: 8,005 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.2
Monto de la Serie: US$1,500.00
Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2023
Fecha de liquidación: 15 de diciembre de 2023
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.2 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 1,500 títulos de participación.
Plazo de la serie C.2: 7,865 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.3
Monto de la Serie: US$500.00
Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2023
Fecha de liquidación: 15 de diciembre de 2023
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.3 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 500 títulos de participación.
Plazo de la serie C.3: 7,865 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.4
Monto de la Serie: US$3,366.00
Fecha de negociación: 11 de marzo de 2024
Fecha de liquidación: 11 de marzo de 2024
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.4 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 3,366 títulos de participación.
Plazo de la serie C.4: 7,764 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.5
Monto de la Serie: US$3,000.00
Fecha de negociación: 15 de agosto de 2024
Fecha de liquidación: 15 de agosto de 2024
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.5 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 3,000 títulos de participación.
Plazo de la serie C.5: 7,607 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.6
Monto de la Serie: US$1,000.00
Fecha de negociación: 12 de septiembre de 2024
Fecha de liquidación: 12 de septiembre de 2024
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.6 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 1,000 títulos de participación.
Plazo de la serie C.6: 7,579 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

b. Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LAGEO 01 - FTATLAGEO01 por monto de US$50,000,000.00 a través de tres tramos, con el siguiente detalle:

Tramo I
Monto del Tramo: US$20,000.00
Fecha de negociación: 29 de septiembre de 2023
Fecha de liquidación: 29 de septiembre de 2023
Precio base: Cien dólares de los Estados Unidos de América

El tramo I fue estructurado para ser adquirido a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 200,000 títulos de deuda.
Tasa de Interés Fija: 9.50% anual
Pago de interés: Mensual
Pago de capital: Mensual de acuerdo con programación de pagos
Plazo del Tramo I: 10 años
Fecha de vencimiento: 29 de septiembre de 2033

Tramo II
Monto del Tramo: US$20,000.00
Fecha de negociación: 19 de octubre de 2023
Fecha de liquidación: 19 de octubre de 2023
Precio base: Cien dólares de los Estados Unidos de América
El tramo II fue estructurado para ser adquirido a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 200,000 títulos de deuda.
Tasa de Interés Fija: 9.50% anual
Pago de interés: Mensual
Pago de capital: Mensual de acuerdo con programación de pagos
Plazo del Tramo II: 119 meses
Fecha de vencimiento: 19 de septiembre de 2033

Tramo III
Monto del Tramo: US$10,000.00
Fecha de negociación: 23 de septiembre de 2023
Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2023
Precio base: Cien dólares de los Estados Unidos de América
El tramo III fue estructurado para ser adquirido a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 100,000 títulos de deuda.
Tasa de Interés Fija: 9.50% anual
Pago de interés: Mensual
Pago de capital: Mensual de acuerdo con programación de pagos
Plazo del Tramo III: 119 meses
Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2033

Hechos relevantes 2024

1. En fecha 19 de enero de 2024, la Junta Directiva conoció los Estados Financieros, para que estos fueran aprobados por la Junta de Accionistas;

2. En fecha 16 de febrero de 2024, la Junta Directiva aprobó la publicación de los Estados financieros e Informe de Auditoría de Atlántida Titularizadora, S. A., así como las Memorias de Labores del año 2023 para el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután (FTIATPMU) y para el Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora Lageo Cero Uno (FTATLAGEO01), las cuales incluyen los Estados Financieros auditados y su Informe de Auditoría Externa para dicho año.

3. En fecha 16 de febrero de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas de Atlantida Titularizadora, S. A, tomó los siguientes acuerdos:

   a. Aprobación de la Memoria de Labores de la Junta Directiva correspondiente al ejercicio 2023;

   b. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023;

   c. Nombramiento de Auditores y Consultores de Negocios, S.A de C.V como Auditor Externo titular; y BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A, como Auditor Externo Suplente, para el plazo de un año; así como la fijación de sus emolumentos;

   d. Nombramiento, de Auditores y Consultores de Negocios, S.A de C.V como Auditor Fiscal Titular; y BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A, como Auditor Fiscal Suplente, para el plazo de un año; así como la fijación de sus emolumentos;

4. En fecha 16 de febrero de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S.A., tomó el acuerdo de Aumentar el capital mínimo de Atlántida Titularizadora en US$108.00, por medio de capitalización de utilidades retenidas del ejercicio 2023.

5. En fecha 17 de mayo de 2024, la Junta Directiva aprobó modificación a las Características de la Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, con lo cual se pasaría de US$21,500.00 (21,500 participaciones) a US$25,500.00 (25,500 participaciones).

6. En fecha 05 de julio de 2024 se firmó la escritura de modificación de Atlántida

Titularizadora, S.A., para aumentar el capital social, incorporando en un solo texto las cláusulas que conforman el pacto social.

7. En fecha 13 de agosto de 2024, la Junta Directiva aprobó las Características de la Emisión de Valores de Titularización del FTIATPMU Tramo C.5 y Tramo C.6 para ser emitidas en los meses de agosto y septiembre respectivamente.

8. En fecha 13 de diciembre de 2024, la Junta Directiva aprobó modificaciones a la línea de crédito de largo plazo del FTIATPMU, las cuales son en beneficio del Fondo, autorizando para que se puedan suscribir la mismas con el Banco acreedor.

9. Al 31 de diciembre de 2024 Atlántida Titularizadora administraba dos Fondos de Titularización, de los cuales se detalla a continuación los Valores de Titularización en Administración:

   Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután
   La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután por un monto de hasta US$25,500.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora en sesión JD-12/2022, de fecha 05 de diciembre de 2022 y modificadas sus características aprobadas en sesiones: JD 02/2023 de fecha 17 de febrero de 2023 y JD 05/2024 de fecha 17 de mayo de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-10/2023 de fecha 08 de marzo de 2023 y 35/2024 de fecha 25 de julio de 2024, autorizó el asiento registral de la emisión y modificación de esta, en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral No. EM-0018-2023, el 17 de mayo de 2023.

   Asimismo, acuerdo de Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S. A. de C. V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión CE-13/2023 de fecha 02 de junio de 2023, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores y sesión CE-14/2024 de fecha 01 de agosto de 2024, donde se autorizó la modificación de la emisión.

   Las características de la emisión son las siguientes:

   Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, que puede abreviarse "FTIATPMU".

   Denominación del emisor: Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de

Administradora del Fondo FTIATPMU y con cargo a dicho Fondo.

Denominación del originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. o DEICE, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "DEICE" o "el Originador".

Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, cuya abreviación es "VTATPMU".

Clase de Valor: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión: Monto Fijo hasta Veinticinco millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Participación – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prórrata del número de Títulos de participación en circulación, de acuerdo con la Política de Distribución de Dividendos.

Redención de los Valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prórrata del valor del activo neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante e Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL.

Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Atlántida Titularizadora LAGEO 01.

La emisión de Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGeo cero uno, por un monto de hasta US$50,000.00 está amparada por cesión de derechos sobre flujos financieros futuros de una porción de los ingresos a percibir por LaGEO, S.A. de C.V. de cada mes provenientes de las ventas en el Mercado Regulador del Sistema, descontados y transferidos directamente por la Unidad de Transacciones, S.A. de C.V., según el mecanismo establecido en el Reglamento de Operación del Mercado Mayorista y el Sistema de Transmisión Basado en Costos de Producción (ROBCP), la emisión fue autorizada por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora en sesión JD-09/2023, de fecha 05 de septiembre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-42/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada bajo el asiento registral No. EM-0023-2023, de fecha 25 de septiembre de 2023. Resolución otorgada en sesión JD-21/2023 de fecha 26 de septiembre de 2023, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno, denominación que podrá abreviarse “FTATLAGEO01”.

Denominación del emisor: Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTATLAGEO01, y con cargo a dicho Fondo.

Denominación del originador: LaGeo, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse LaGeo, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "LAGEO" o "el Originador".

Denominación de la Sociedad Titularizadora: Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Atlántida Titularizadora, S.A., en adelante "Atlántida Titularizadora, S.A.".

Denominación del Representante de Tenedores: LAFISE Valores de El Salvador, S. A. de C. V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno, cuya abreviación es "VTATLAGEO01".

Naturaleza del Valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno– FTATLAGEO01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGEO Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión: Hasta Cincuenta Millones de dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América (US $100.00) y múltiplos de contratación de Cien dólares de los Estados Unidos de América (US $100.00).

Cantidad de Valores: Hasta 500.00.

Plazo de la Emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de hasta diez años.

Tasa de interés: Atlántida Titularizadora, S.A. con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de forma mensual sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La tasa de interés para cualquier tramo que se negocie podrá ser fija o variable. Si la tasa es fija, ésta permanecerá vigente durante todo el período de la emisión. Si la tasa es variable, esta podrá ser: i) La Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada (TIBP); o la Secured Overnight Financing Rate (SOFR) o Term SOFR que es la tasa de plazo prospectivo basado en SOFR. Si la tasa variable de negociación se determina utilizando la TIBP como tasa base, se utilizará la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderada para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 o 180 días plazo publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base, se sumará una sobretasa fija durante la vigencia.

Modificación a las Características de la Emisión: La Junta Directiva de Atlantida Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LaGeo Cero Uno – FTATLAGEO01, podrá modificar las características de la presente emisión, antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero. Si la emisión ya circula, podrá modificarse con la autorización de la Junta de Tenedores de Valores, para lo que se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador, correspondiente y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

10. Al 31 de diciembre de 2024, Atlántida Titularizadora, S. A. ha colocado:

c. Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora - FTIATPMU por monto de US$25,500.00 a través de ocho series, con el siguiente detalle:

Serie A
Monto de la Serie: US$4,661.00
Fecha de negociación: 13 de junio de 2023
Fecha de liquidación: 13 de junio de 2023
Precio base: Mil Dólares de los Estados Unidos de América

La serie A fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia de los Inmuebles, la cual está formada por 4,661 títulos de participación.
Plazo de la serie A: 22 años
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie B
Monto de la Serie: US$1,973.00
Fecha de negociación: 13 de junio de 2023
Fecha de liquidación: 13 de junio de 2023
Precio base: Mil Dólares de los Estados Unidos de América
La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia de permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está formada por 1,973 títulos de participación.
Plazo de la serie B: 22 años
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.1
Monto de la Serie: US$9,500.00
Fecha de negociación: 12 de julio de 2023
Fecha de liquidación: 14 de julio de 2023
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.1 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 9,500 títulos de participación.
Plazo de la serie C.1: 8,005 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.2
Monto de la Serie: US$1,500.00
Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2023
Fecha de liquidación: 15 de diciembre de 2023
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.2 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 1,500 títulos de participación.
Plazo de la serie C.2: 7,865 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.3
Monto de la Serie: US$500.00
Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2023
Fecha de liquidación: 15 de diciembre de 2023
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.3 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 500 títulos de participación.
Plazo de la serie C.3: 7,865 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.4
Monto de la Serie: US$3,366.00
Fecha de negociación: 11 de marzo de 2024
Fecha de liquidación: 11 de marzo de 2024
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.4 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 3,366 títulos de participación.
Plazo de la serie C.4: 7,764 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.5
Monto de la Serie: US$3,000.00
Fecha de negociación: 15 de agosto de 2024
Fecha de liquidación: 15 de agosto de 2024
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.5 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 3,000 títulos de participación.
Plazo de la serie C.5: 7,607 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.6
Monto de la Serie: US$1,000.00
Fecha de negociación: 12 de septiembre de 2024
Fecha de liquidación: 12 de septiembre de 2024
Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América
La serie C.6 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 1,000 títulos de participación.
Plazo de la serie C.6: 7,579 días
Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

d. Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LAGEO 01 - FTATLAGEO01 por monto de US$50,000,000.00 a través de tres tramos, con el siguiente detalle:

Tramo I
Monto del Tramo: US$20,000.00
Fecha de negociación: 29 de septiembre de 2023
Fecha de liquidación: 29 de septiembre de 2023
Precio base: Cien dólares de los Estados Unidos de América
El tramo I fue estructurado para ser adquirido a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 200,000 títulos de deuda.
Tasa de Interés Fija: 9.50% anual
Pago de interés: Mensual
Pago de capital: Mensual de acuerdo con programación de pagos
Plazo del Tramo I: 10 años
Fecha de vencimiento: 29 de septiembre de 2033

Tramo II
Monto del Tramo: US$20,000.00
Fecha de negociación: 19 de octubre de 2023
Fecha de liquidación: 19 de octubre de 2023
Precio base: Cien dólares de los Estados Unidos de América
El tramo II fue estructurado para ser adquirido a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 200,000 títulos de deuda.
Tasa de Interés Fija: 9.50% anual
Pago de interés: Mensual
Pago de capital: Mensual de acuerdo con programación de pagos
Plazo del Tramo II: 119 meses
Fecha de vencimiento: 19 de septiembre de 2033

Tramo III
Monto del Tramo: US$10,000.00
Fecha de negociación: 23 de septiembre de 2023
Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2023
Precio base: Cien dólares de los Estados Unidos de América
El tramo III fue estructurado para ser adquirido a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 100,000 títulos de deuda.
Tasa de Interés Fija: 9.50% anual
Pago de interés: Mensual
Pago de capital: Mensual de acuerdo con programación de pagos
Plazo del Tramo III: 119 meses
Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2033

Nota 17. Gestión Integral de Riesgos

A través de la gestión integral de riesgos, Atlántida Titularizadora S. A., Administradora de Fondos de Titularización identifica, mide, controla, mitiga, monitorea y comunica todos los tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta, tanto de la Titularizadora como de los Fondos que administra. Este proceso está creado con base en buenas prácticas internacionales, disposiciones regulatorias aplicables y en el marco del Gobierno Corporativo establecido por la Sociedad Titularizadora. Este contenido se plasma en Manual de Administración de Riesgo Integral.

Dicho documento se ajusta a los fondos que la Titularizadora gestiona. a continuación, se resumen los aspectos más importantes:

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito: Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a los emisores con los que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

Riesgo de Contraparte: Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales, asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de liquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

Riesgo de Liquidez: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas. La gestión de este riesgo, según Art. 22 de las NRP-11 aplicará únicamente para la administración de los fondos de terceros que realice la sociedad.

Riesgo de Mercado: Posibilidad de pérdida producto de movimientos en los precios de mercado que generan un deterioro de valor en las posiciones de la entidad o los fondos que administra.

Riesgos Operativos

Riesgo Operativo: Es la probabilidad de incurrir en una pérdida debido a fallas en los procesos, personas, sistemas de información o a causa de acontecimientos externos. Este riesgo incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal:

- **Continuidad del Negocio:** Proceso que busca identificar amenazas potenciales a una entidad y el impacto que podrían causar a las operaciones del negocio, en caso de materializarse.

- **Seguridad de la Información:** se refiere a las prácticas y medidas destinadas a salvaguardar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos protegiéndolos contra acceso no autorizados, alteraciones o perdidas.

Riesgo de Custodia: Posibilidad de pérdida que afecte a los valores mantenidos en custodia debido a la insolvencia, negligencia, fraude, administración deficiente o mantenimiento inadecuado de registros o valores en custodia. Para las operaciones de la entidad y debido a normativas locales, se contrata a un proveedor encargado del manejo y custodia de los títulos valores transados por la Titularizadora en caso de que este servicio sea requerido.

Adicional a los anteriores, Atlántida Titularizadora, S. A., gestiona los riesgos en cumplimiento de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20).

Nota 18. Diferencias Entre las Normas Contables Aplicadas y las Normas Internacionales de Información Financiera

La Administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

   La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que por la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable.

   Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:

   i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.

   ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.

3. La vida útil de los activos intangibles se determina con base a los plazos fiscales, las NIIF establecen que la vida útil de los activos intangibles debe determinarse con base a la vida económica del bien.

4. Las NIIF requieren que se presenten todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en un periodo en una de las siguientes formas: En un único estado de resultado integral, o en dos estados segregados.

5. La normativa contable emitida por el Banco Central de Reserva requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal.

6. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.

7. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado.

   Igualmente se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la Titularizadora, así como los métodos y supuestos utilizados.

XXVII. Anexo 7: Informe de Gobierno Corporativo de Atlántida Titularizadora, S.A.

Atlántida Titularizadora

Administradora de Fondos de Titularización

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

2025

ENTIDAD: ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

PERÍODO INFORMADO: ENERO-DICIEMBRE 2025

I. INFORMACIÓN GENERAL

Atlántida Titularizadora S.A. reconoce el valor de contar con un sistema sólido de gobierno corporativo que defina la estructura y el funcionamiento de sus órganos, siempre orientada en obtener el beneficio de la sociedad y sus accionistas. La adopción de buenas prácticas en este ámbito fortalece la gestión adecuada de la empresa y es fundamental para alcanzar sus metas.

Ante un entorno legal y regulatorio en constante evolución, es esencial un buen gobierno corporativo para garantizar el cumplimiento de las normativas vigentes, esto no sólo garantiza que la empresa se ajuste a las regulaciones aplicables, sino que actuar de manera proactiva mitiga los riesgos de sanciones o complicaciones legales. Además, una estructura de gobierno sólida permite identificar y gestionar de manera eficiente los riesgos, protegiendo los intereses de Atlántida Titularizadora S.A. y sus partes interesadas fortaleciendo así la confianza de estos.

Asimismo, tratamos de mantenernos a la vanguardia con las nuevas tecnologías y los productos derivados de estas, ofreciendo a nuestros clientes servicios competitivos y modernos, siempre teniendo en cuenta que la sostenibilidad es una prioridad global, y nuestro enfoque se combina, no sólo para obtener resultados financieros, sino también combinarlos con los impactos sociales y medioambientales de las operaciones. En El Salvador, donde la responsabilidad social cobra cada vez más relevancia, reafirmamos nuestro compromiso para seguir con el desarrollo sostenible y de esta manera mantener la confianza de nuestros clientes y consolidarnos como una entidad dinámica y responsable, nuestro compromiso sigue siendo el operar de manera segura, sólida, íntegra, eficiente, siempre conforme a la legislación y normativa vigente.

1. Conglomerado financiero local al que pertenece

Conglomerado Financiero Atlántida



2. Entidades miembros del Conglomerado Financiero Atlántida y su principal negocio

SOCIEDAD	PRINCIPAL NEGOCIO
Inversiones Financieras Atlántida, S.A.	Sociedad Controladora que tiene por finalidad la inversión de capital en las sociedades de giro financiero.
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Institución bancaria, la cual actúa de manera habitual en el mercado financiero, a través de la intermediación financiera, otorgamiento de créditos, llamamientos al público para obtener fondos a través de depósitos, emisión y colocación de títulos valores o cualquier otra operación pasiva, activa y demás actividades que la Ley de Bancos permite.
Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	Empresa dedicada a ofrecer servicios de intermediación en la compra y venta de títulos valores en representación de sus clientes dentro de la Bolsa de Valores.
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión	Empresa dedicada a la administración de Fondos de Inversión.
Atlántida Vida, S.A., Seguros de Personas	Empresa dedicada a la colocación y administración de seguros de vida.
Seguros Atlántida, S.A.	Sociedad de seguros generales dedicada a brindar servicios de seguros de personas, daños y fianzas.
AFP CONFÍA, S.A.	Empresa que tiene por objeto administrar fondos de pensiones y fondos de ahorro previsional voluntarios, así como gestionar y otorgar prestaciones y beneficios que establece la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones.
Atlántida Titularizadora, S.A.	Empresa que actúa de manera habitual en el mercado financiero y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo dichos fondos.
Leasing Atlántida, S.A.	Empresa especializada en soluciones de leasing financiero, leaseback y leasing inmobiliario. Con un enfoque innovador y una sólida plataforma digital, ofrece alternativas financieras que permiten a empresas y emprendedores transformar sus proyectos en realidades tangibles.

3. Grupo financiero internacional al que pertenece

- Grupo Financiero Atlántida

4. Estructura de la propiedad accionaria de la sociedad:

- Principales accionistas y participación

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	99.99%
Guillermo Bueso Anduray	0.01%
Total	100%

- Principales accionistas de la sociedad con mayor participación accionaria

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN
Inversiones Financieras Atlántida S.A. (IFA, S.A.)	99.93%
Otros accionistas	0.07%
Total	100%

III. ACCIONISTAS

1. Juntas Ordinarias celebradas en el período informado.

14 de febrero	Quorum 100%

2. Juntas Extraordinarias celebradas durante el período informado.

14 de febrero	Quorum 100%

III. JUNTA DIRECTIVA

1. Miembros de Junta Directiva y cambios en el período informado.

Se informa que no hubo cambios en la conformación de la Junta Directiva de la Titularizadora:

Directores Propietarios

- Director Presidente: Arturo Herman Medrano Castañeda
- Director Vicepresidente: Guillermo Bueso Anduray
- Director Secretario: Franco Edmundo Jovel Carrillo

Directores Suplentes

- Director Suplente: José Faustino Laínez Mejía
- Director Suplente: Ilduara Augusta Guerra Levi
- Director Suplente: Gabriel Eduardo Delgado Suazo

2. Sesiones celebradas en el período de enero-diciembre 2024

Durante el año 2025 se celebraron 12 sesiones de Junta Directiva, las cuales se realizaron en las siguientes fechas:

- **JD- 01/2024:** 17 de enero de 2025
- **JD- 02/2024:** 14 de febrero de 2025
- **JD- 03/2024:** 14 de marzo de 2025
- **JD- 04/2024:** 11 de abril de 2025
- **JD- 05/2024:** 16 de mayo de 2025
- **JD- 06/2024:** 13 de junio de 2025
- **JD- 07/2024:** 11 de julio de 2025
- **JD- 08/2024:** 15 de agosto de 2025
- **JD- 09/2024:** 12 de septiembre de 2025
- **JD- 10/2024:** 10 de octubre de 2025
- **JD- 11/2024:** 14 de noviembre de 2025
- **JD- 12/2024:** 12 de diciembre de 2025

3. Descripción de la política de nombramiento de los miembros de Junta Directiva

Los miembros son electos por medio de la Junta General Ordinaria de Accionistas, quienes observan principios de idoneidad, considerando prohibiciones, requisitos e inhabilidades que se encuentran señaladas dentro del marco legal aplicable.

4. Operaciones realizadas por los miembros de Junta Directiva con otras partes vinculadas

Durante el período informado ningún miembro de Junta Directiva realizó operaciones con otras partes vinculadas.

5. Descripción de Política sobre rotación o permanencia de miembros

La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora en funciones, fue nombrada en sesión de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 17 de febrero d 2023, para el período de cinco años conforme al Pacto Social vigente a esa fecha, siendo debidamente inscrita en el Registro de Comercio y no presentado modificaciones hasta la fecha.

En cuanto a la política de permanencia y rotación de miembros, conforme al Pacto Social vigente y al Código de Gobierno Corporativo, el período de permanencia en funciones de los miembros de Junta Directiva será de cinco años, pudiendo ser reelectos.

6. Informe de capacitaciones recibidas en temas de Gobierno Corporativo o en materias afines

Dentro del período informado se realizaron las siguientes capacitaciones para miembros de Junta Directiva:

1. Gobierno Corporativo: Transparencia y Criterios ASG
2. Entorno de Ciberseguridad y Cumplimiento para la Industria Financiera
3. Aplicación para la Inteligencia Artificial en el Cumplimiento Normativo y en la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo (LAFT)
4. Responsabilidad de la Junta en el Gobierno de Riesgos

7. Política de remuneración de la Junta Directiva

Conforme al Pacto Social será la Junta General Ordinaria de Accionistas quienes tienen la facultad de elegir, remover, y conocer las renuncias de los miembros de Junta Directiva y asignarles sus emolumentos.

IV. ALTA GERENCIA

La administración directa de la Titularizadora está asignada a la Gerencia General, facultada para representar a la Titularizadora judicial y extrajudicialmente, realizando los negocios y actividades de esta, con las más amplias facultades y de acuerdo con las disposiciones y normas dictadas por la Junta Directiva y el Pacto Social.

La Alta Gerencia es la figura por medio de la cual se denomina al grupo de Gerentes y Subgerentes de la Titularizadora que reportan directamente a la Gerencia General, quienes además reúnen los requisitos señalados por la Ley de Titularización de Activos.

1. Miembros de Alta Gerencia y los cambios realizados en el período informado

Durante el período informado no hubo cambios a la conformación de la Alta Gerencia:

Franco Edmundo Jovel Carrillo	Gerente General
Carlos Eduardo Rosales Castro	Gerente de Riesgos
Carlos Alberto Coto Gómez	Gerente de Estructuraciones
Carlos Mauricio Garay	Jefe Área Legal
Nelson Guillermo Peñate Guerra	Subgerente de Operaciones y Administración

2. Política de selección de Alta Gerencia

Conforme a nuestro Pacto Social, es atribución de la Junta Directiva nombrar al Gerente General y demás miembros de Alta Gerencia, fijarle su sueldo y remuneración extraordinaria, sus atribuciones y obligaciones.

3. Informe de cumplimiento de políticas y controles internos aprobados por la Junta Directiva

En cumplimiento a los estándares y lineamientos de un buen Gobierno Corporativo se crearon, aprobaron y actualizaron códigos, planes, políticas, procedimientos y manuales los cuales se describen a continuación:

TIPO	NOMBRE DEL DOCUMENTO
Políticas	Política de Administración de Garantías y Mejoras Política de Estándares de Infraestructura Tecnológica Política Específica de Administración y Evaluación de Riesgo Operacional Política de Escalamiento de Eventos de Riesgo Operacional Política de Administración de Riesgo Legal Política de Externalización de Proveedores Política de Continuidad del Negocio Políticas Específicas de Seguridad de la Información Política de Seguridad de la Información
Planes	Plan de Accesos Remotos o Traslado al Sitio Alterno Plan de Comunicación en Caso de Crisis Plan de Contingencia Frente a Epidemias y Pandemias Plan de Programa de Pruebas de Continuidad del Negocio Plan de Continuidad del Negocio
Manuales	Manual de Procedimientos de la Oficialía de Cumplimiento para la Prevención de LDA/FT/FPADM Manual de Gestión de Riesgos de Seguridad de la Información Manual de Gestión de Incidentes de Seguridad de la Información y Ciberseguridad Manual de Prevención de Fuga de Datos (DLP) Manual de Gestión Integral de Riesgos Manual de Comité de Auditoría Manual de Comité de Riesgos Manual de Comité de Ética Manual de Comité de Antilavado Manual del Sistema de Gestión de Seguridad de la Información

Manuales	Manual de Controles de Seguridad de la Información Manual Operativo Manual para el Respaldo y Restauración de Datos
Procedimientos	Proceso de Estructuración, Autorización y Constitución Proceso de Administración de Activos y Flujos Proceso de Seguimiento de Servicios Contratados Proceso de Administración de Administración de Cuentas y Obligaciones Morosas Procedimiento Estructuración autorización y Constitución del Fondo de Titularización

V. COMITÉ DE AUDITORÍA

Dentro del período informado el Comité de Auditoría se encontraba conformado de la siguiente manera:

1. Miembros de Comité de Auditoría y los cambios durante el período informado

Durante el período informado no hubo cambios en la confirmación del Comité de Auditoría:

MIEMBROS:

Arturo Herman Medrano Castañeda	Director
Ilduara Augusta Guerra Levi	Director
Franco Edmundo Jovel Carrillo	Gerente General
Carlos Eduardo Rosales Castro	Gerente de Riesgos
Carlos Mauricio Garay	Jefe Área Legal
Tito Ernesto Linares	Auditor Interno
Carlos Antonio Turcios Melgar	Miembro Externo

2. Número de sesiones en el período informado

A lo largo de 2025, se realizaron sesiones en las siguientes fechas:

a. **17 de enero de 2025**
b. **11 de abril de 2025**
c. **10 de octubre de 2025**
d. **12 de diciembre de 2025**

3. Detalle de principales funciones en el período informado

Las principales funciones del comité de auditoría son las detalladas a continuación:

a. Velar por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General de Accionistas, Junta Directiva y de las disposiciones de la Superintendencia, del Banco Central de Reserva, Bolsa de Valores y de otras instituciones públicas cuando corresponda.
b. Dar seguimiento a las observaciones que se formulen en los informes del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia, Bolsa de Valores y de otras instituciones públicas, corregirlas y evitar reincidencias.
c. Informar con regularidad a la Junta Directiva del seguimiento a las observaciones de los informes listados en el literal b) del presente artículo.
d. Colaborar en el diseño y aplicación del control interno proponiendo las medidas correctivas pertinentes.
e. Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría externa, monitorear el proceso de respuesta a las observaciones incluidas por el auditor externo en su carta de Gerencia.
f. Opinar ante la Junta Directiva:
    i. Cualquier diferencia de criterio entre la gerencia y los Auditores Externos, respecto a políticas y prácticas contables;
    ii. El informe final de los Auditores Externos, especialmente en lo referente a las salvedades o cualquier calificación de la opinión; y
    iii. El análisis realizado desde el punto de vista técnico para contratar al mismo auditor para el período siguiente o de sustituirlo en su caso.
g. Evaluar la labor de Auditoría Interna, así como el cumplimiento de su plan anual de trabajo y demás obligaciones contenidas en la normativa y leyes aplicables.
h. Proponer a la Junta Directiva y esta a su vez a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los Auditores Externos y del Auditor Fiscal. En la contratación de los Auditores Externos deberá considerarse su independencia, respecto de los otros servicios profesionales proporcionados.
i. Conocer y evaluar los procesos relacionados con información financiera y los sistemas de control interno de la entidad.
j. Cerciorarse que los estados financieros intermedios y de cierre de ejercicio sean elaborados cumpliendo los lineamientos normativos.
k. Otras que disponga la Junta Directiva y la Superintendencia del Sistema Financiero.

4. Temas corporativos conocidos en el período informado

a. Seguridad de la Información
b. Seguimiento a planes de acción
c. Avance del Plan de Trabajo 2025
d. Inversiones
e. Monitoreo y Evaluación de TI
f. Gestión Integral de Riesgos
g. Cumplimiento Interno y Externo
h. Gestión de servidores de TI
i. Aprobación del Plan de Trabajo de Auditoría Interna 2026

VI. COMITÉ DE RIESGOS

1. Miembros de Comité de Riesgos y los cambios durante el período informado

Los miembros del Comité de Riesgos durante el período informado fueron:

MIEMBROS:

Arturo Herman Medrano Castañeda	Director
Guillermo Bueso Anduray	Director
Franco Edmundo Jovel Carrillo	Director
Carlos Eduardo Rosales Castro	Gerente de Riesgos
Carlos Alberto Coto Gómez	Gerente de Estructuraciones
Carlos Mauricio Garay	Jefe Área Legal
Carlos Antonio Turcios Melgar	Miembro Externo

2. Número de sesiones en el período informado

A lo largo de 2024, se realizaron seis sesiones del Comité de Riesgos en las siguientes fechas:

a. **17 de enero de 2025**
b. **11 de abril de 2025**
c. **18 de agosto de 2025**
d. **14 de noviembre de 2025**

3. Detalle de principales funciones en el período informado

El Comité de Riesgos tiene como finalidad evaluar las políticas, mecanismos y procedimientos de riesgos; así como monitorear los diferentes resultados en la gestión de riesgos y proveer de medidas oportunas que beneficien el desarrollo de las actividades de la Titularizadora.

a. Informar a la Junta Directiva sobre los riesgos asumidos por la entidad, su evolución, sus efectos en los niveles patrimoniales y las necesidades adicionales de mitigación.
b. Velar por que la entidad cuente con la adecuada estructura organizacional, estrategias, políticas y recursos para la gestión integral de riesgos.
c. Proponer a la Junta Directiva los límites de tolerancia a la exposición para cada tipo de riesgo.
d. Aprobar las metodologías de gestión de cada uno de los riesgos.
e. Requerir y dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos a los límites de exposición o deficiencias reportadas.
f. Discutir y aprobar las políticas, metodologías y procedimientos para identificar, medir, controlar/mitigar y monitorear el riesgo asumido por la institución en sus operaciones.
g. Asegurar la correcta implementación y ejecución de políticas, metodologías, y procedimientos para la Gestión Integral de Riesgos e informar a la Junta Directiva la correcta ejecución de las estrategias y políticas aprobadas.
h. Velar permanentemente por la actualización de las políticas, metodologías y procedimientos, que permitan una eficiente administración del riesgo e implantar medidas correctivas en caso de que estas no se cumplan.
i. Analizar y discutir los aspectos del perfil del riesgo de la Titularizadora, el grado de exposición, su evolución, así como la estimación de las pérdidas potenciales relacionado a este tipo de riesgo.
j. Discutir y aprobar propuestas del departamento de Riesgos relacionadas a mitigar la exposición a los distintos tipos de riesgos, compatibles con las actividades, estrategias y objetivos institucionales y que permitan una eficaz reacción frente a situaciones adversas.
k. Proponer a la Junta Directiva los límites de tolerancia a la exposición para cada tipo de riesgo.
l. Requerir y dar seguimiento a los planes correctivos y preventivos para evitar incumplimientos los límites de exposición o deficiencias en los procesos.
m. Informar semestralmente a Junta Directiva sobre los acuerdos tomados en el Comité de Riesgos.
n. Dar cumplimiento a las atribuciones del comité específicas para los diferentes riesgos asumidos por la institución; detallados en la NPB4-50 “Normas para la gestión del riesgo operacional de las entidades financieras” y NRP-05 “Normas técnicas para la gestión del riesgo de liquidez”.

4. Temas corporativos conocidos en el período:

a. Actualización de nombramiento de responsable titular de gestionar la Continuidad del Negocio y la Seguridad de la Información.
b. Presentación del Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos 2025.
c. Seguimientos a los riesgos de fondos de Titularización vigentes
d. Resultados de la Matriz Evaluativa de Riesgo Operacional 2025.
e. Presentación de pruebas de Continuidad del negocio 2025
f. Actualización de Políticas Específicas de Seguridad de la Información.

VII. GOBIERNO CORPORATIVO Y ESTANDARES ÉTICOS

1. Descripción de los cambios al Código de Gobierno Corporativo durante el período informado:

No existieron cambios dentro del Código de Gobierno Corporativo dentro del período informado.

2. Descripción de los cambios al Código de Ética durante el período informado

No existieron cambios dentro del Código de Ética y Conducta dentro del período informado

3. Informe de cumplimiento de políticas de gestión y control de conflictos de interés y operaciones con partes relacionadas

Atlántida Titularizadora cuenta con mecanismos para la gestión y resolución de conflictos de interés y operaciones con partes relacionadas, las cuales están desarrolladas en los siguientes documentos o instancias:

- **Código de Ética y Conducta:** brinda el esquema general para la gestión y resolución de situaciones o conductas que puedan provocar un conflicto de interés (sobornos, regalías, favores a personas por parentesco, etc.).

- **Política y Procedimiento de conflicto de interés, información privilegiada y prevención de conductas que implique manipulación y abuso de mercado:** Establece los lineamientos para determinar los conflictos de interés y el manejo de información privilegiada que pueden surgir en el desarrollo del objeto social a través de las operaciones con valores que realicen los empleados o funcionarios de Atlántida Titularizadora así como proveer una guía para su resolución con el propósito de asegurar el apego a la normativa vigente y a nuestros estándares de Gobierno Corporativo.

- **Comité de Ética:** es el organismo institucional que se encarga de conocer, gestionar y resolver conflictos de interés, junto con otros aspectos comprendidos en el Código de Ética y Conducta.

Cabe destacar que los responsables de aplicar lo contenido en estas políticas son todos los colaboradores, así como los miembros de la Junta Directiva de la titularizadora. Las gestiones que plantean estas políticas son aplicadas a los grupos de interés, que son conformados por los miembros de Junta Directiva, colaboradores, clientes, proveedores y otros grupos que tienen relaciones diversas con la titularizadora.

VIII. TRANSPARENCIA Y REVELACIÓN DE INFORMACIÓN

1. Mecanismos de atención a clientes

a) Página web: plataforma digital por medio de la cual se publica información sobre la misión y visión de la sociedad además de novedades y noticias en lo relacionado a nuevos servicios, productos y otras iniciativas para clientes y grupos de interés en general, por medio de la dirección web **www.atlantidatitularizadora.com.sv**, siendo esta actualizada de forma permanente para favorecer la transparencia e inmediatez de acceso a la información.

b) Contact Center: plataforma telefónica y de mensajes instantáneos habilitada por la Titularizadora la cual corresponde al número telefónico **(503) 2223-7676**, donde un ejecutivo atiende de forma específica las consultas que puedan generar los clientes.

c) Correo Institucional: dirección de correo electrónico la cual corresponde a **info@atlantidatitularizadora.sv** habilitado para la recepción de cualquier tipo de comunicación vía electrónica de los clientes o grupos de interés.

d) Redes Sociales: canales de comunicación utilizados de manera sistemática por medio de los perfiles corporativos oficiales de la Titularizadora en redes sociales y cualquier otro establecido en la página web como canal oficial, en los cuales se puede divulgar información oficial para los grupos de interés, y procuran la comunicación efectiva en el desarrollo de eventos y novedades relevantes para la organización y atención al cliente.

2. Mecanismos de Atención de quejas y reclamos

La gestión de recepción de reclamos de clientes se puede realizar directamente en los siguientes canales:

a) Contact Center: plataforma telefónica y de mensajes instantáneos habilitada por la titularizadora la cual corresponde al número telefónico **(503) 2223-7676**, donde un ejecutivo atiende de forma específica las consultas que puedan generar los clientes.

b) Página web: plataforma digital por medio de la cual se publica información sobre la misión y visión de la sociedad además de novedades y noticias en lo relacionado a nuevos servicios, productos y otras iniciativas para clientes y grupos de interés en general, por medio de la dirección web **www.atlantidatitularizadora.com.sv**, siendo esta actualizada de forma permanentemente para favorecer la transparencia e inmediatez de acceso a la información.

c) Correo Institucional: dirección de correo electrónico la cual corresponde a **info@atlantidatitularizadora.sv** habilitado para la recepción de cualquier tipo de comunicación vía electrónica de los clientes o grupos de interés.

3. Hechos Relevantes

A. En fecha 14 de febrero de 2025, la Junta Directiva aprobó los Estados Financieros previos, notas e informe de Auditor Externo.
B. En fecha 14 de febrero de 2025, la Junta Directiva aprobó la publicación de los Estados Financieros, notas e informe de Auditor Externo.
C. En fecha 14 de febrero de 2025, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, tomó los siguientes acuerdos:

Puntos ordinarios:

i. Aprobación de la Memoria de Labores de la Junta Directiva para el año 2024.
ii. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024.
iii. Aprobación del Informe del Auditor Externo.
iv. Nombramiento de Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V., como Auditor Externo titular; y BDO Figueroa Jiménez & Co., S. A., como Auditor Externo Suplente, para el plazo de un año; así como la fijación de sus emolumentos.
v. Nombramiento de Auditores y Consultores de Negocios, S. A. de C. V., como Auditor Fiscal Titular; y BDO Figueroa Jiménez & Co., S. A., como Auditor Fiscal Suplente, para el plazo de un año; así como la fijación de sus emolumentos.
vi. Aplicación de resultados.

E. En la Junta Directiva de fecha 16 de mayo, se aprobó el nombramiento de la Licenciada Julieta Alejandra de León de Alfaro como responsable Suplente de Continuidad del Negocio
F. En Junta Directiva de fecha 14 de noviembre, se aprobó el nombramiento del Licencia José Luis Prudencio Tejada como responsable Suplente de Continuidad del Negocio.

IX. OTROS

El Sistema de Gobierno Corporativo de Atlántida Titularizadora, S.A. se encuentra compuesto por el Pacto Social y Código de Gobierno Corporativo, los cuales comprenden las normas, funciones, derechos y deberes en el desempeño de sus cometidos. También los manuales de organización y funcionamiento de los diferentes comités que rigen a la institución, incluyendo, además, el seguimiento a las normas de comportamiento internas contenidas en el Código de Ética y Conducta, donde están establecidos los principios éticos relacionados con las actuaciones de sus directivos, administradores y empleados.

Atlántida Titularizadora

Administradora de Fondos de Titularización

XXVIII. Anexo 8: Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización y base de Proyección

Estados Financieros Proyectados a Cargo del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno

En el presente documento se describe las características generales del modelo financiero y del Fondo de Titularización, estableciendo los principales lineamientos conceptuales, supuestos estructurales y criterios utilizados en la elaboración de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Briko Cero Uno (FTIATBRK01). Asimismo, se detallan los elementos clave que definen la operatividad del Fondo, incluyendo su estructura de financiamiento y la dinámica de generación de flujos, con el fin de proporcionar una visión integral de su funcionamiento.

Inicialmente, se presenta el Estado de Resultados, seguido del Balance General y, finalmente, el Flujo de Efectivo.

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Relación de costos y gastos:

El costo de construcción corresponde a un presupuesto estimado calculado de forma mensual, elaborado con base en contratos vigentes con proveedores y contratistas, así como en estimaciones derivadas de proyectos de construcción ejecutados previamente por el desarrollador. No obstante, estos costos podrán presentar variaciones como resultado de condiciones de mercado, fluctuaciones en precios de materiales, disponibilidad de mano de obra y ajustes en el cronograma de ejecución.

Los costos de titularización comprenden todos los gastos requeridos por terceros para llevar a cabo el proceso de titularización. Estos incluyen, entre otros, honorarios de custodios, asesores especializados y las comisiones de autorización, supervisión y registro exigidas por los entes reguladores correspondientes, necesarias para la estructuración, emisión y mantenimiento de los valores titularizados.

Las comisiones de titularización corresponden a los cargos establecidos por la titularizadora por la administración, estructuración y gestión del fondo de titularización, conforme a lo estipulado en los contratos y reglamentos aplicables. Estas comisiones se mantienen de forma recurrente durante la vigencia del esquema de titularización.

El gasto financiero incluye los intereses generados por el préstamo asociado a la construcción del proyecto. Dicho financiamiento se encuentra estructurado en cinco tramos, por un monto total de US$15.5 millones, con una tasa de interés del 10% anual, y se reconoce conforme al cronograma de desembolsos y amortización establecido en los contratos de crédito.

Los costos y gastos antes descritos son capitalizados como parte del valor del proyecto, en la medida en que cumplen con los criterios contables aplicables. El reconocimiento en el estado de resultados se realiza de forma proporcional conforme a la venta de los inmuebles, mediante el descargo correspondiente del costo capitalizado, asegurando una adecuada correlación entre ingresos y costos asociados al desarrollo y comercialización del proyecto.

Costos y gastos por año del FTIATBRK01:

Año	Costos de construcción	Gastos por Titularización	Comisiones de Titularización	Gastos Financieros	Total
0	$ 9,102,196.19	$ -	$ -	$ 164,383.56	$ 9,266,579.75
1	$ 10,474,717.65	$ 449,622.98	$ 123,302.68	$ 1,146,575.34	$ 12,194,218.64
2	$ 6,271,673.53	$ 224,362.58	$ 74,564.56	$ 1,257,534.25	$ 7,828,134.92
3	$ -	$ 29,652.38	$ 68,307.18	$ -	$ 97,959.55
4	$ -	$ 27,279.86	$ 69,066.85	$ -	$ 96,346.71
5	$ -	$ 1,485.38	$ 68,206.14	$ -	$ 69,691.52
Total	**$ 25,848,587.37**	**$ 732,403.17**	**$ 403,447.41**	**$ 2,568,493.15**	**$ 29,552,931.10**

Relación de ingresos:

Los ingresos generados por la compañía provienen exclusivamente de la venta de inmuebles desarrollados como parte del proyecto. Se estima un ritmo de colocación de 20 inmuebles mensuales durante un período de 7 meses, y ralentizándose en los períodos siguientes, conforme al plan comercial y la experiencia histórica en proyectos similares.

El cálculo de los ingresos se basa en un precio promedio por unidad de US$0.204 millones, el cual refleja las condiciones actuales de mercado y características del proyecto. Estas proyecciones constituyen una estimación razonable, sujeta a variaciones derivadas de la dinámica de la demanda, condiciones macroeconómicas y comportamiento del mercado inmobiliario.

Adicionalmente, la empresa recibe reservas anticipadas por cada inmueble, las cuales representan pagos previos a la formalización de la venta. Dichas reservas no se reconocen como ingresos en el estado de resultados, sino que se registran dentro del balance general hasta el momento en que se realiza la venta del inmueble.

Ingresos por año del FTIATBRK01:

Año	Ingreso por Ventas
0	$0.00
1	$0.00
2	$25,961,454.55
3	$6,490,363.64
4	$649,036.36
5	$216,345.45
Total	**$33,317,200.00**

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

(1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas representados en los títulos de participación y los recursos provistos mediante el préstamo de largo plazo, así como los flujos generados por la operación, incluyendo los ingresos por ventas de unidades y las reservas

de clientes; y de donde se destinarán los recursos para cubrir los costos del proyecto, los costos de titularización, los pagos operativos y la distribución de dividendos, determinando así el flujo neto y el efectivo final del Fondo;

(2) Las cuentas por cobrar al originador, las cuales representan los derechos de cobro derivados de la cesión de activos al Fondo de Titularización. Este saldo incorpora los valores transferidos por el originador, incluyendo las reservas de clientes y otros conceptos asociados que se encuentran pendientes de percepción, reflejando así los flujos futuros que serán realizados a favor del Fondo conforme se materialicen las condiciones de cobro establecidas. Asimismo, esta cuenta se reconoce, en última instancia, como un derecho recuperable frente a los inversionistas, por lo que, al momento de la liquidación del Fondo, dicho saldo será compensado o deducido de los montos a distribuir a los mismos.

(3) Los activos no corrientes relacionados al proyecto, en los que se capitalizarán el valor del terreno y los activos en construcción correspondientes al desarrollo del proyecto inmobiliario; dichos activos se mantendrán registrados en el Balance General durante la etapa constructiva y serán objeto de descargos conforme avance la comercialización del proyecto, trasladándose al Estado de Resultados como costo de ventas en la medida en que se concrete la venta de las unidades

Del lado del Pasivo se registran:

(1) Las reservas de clientes, que corresponden a los anticipos recibidos por la promesa de compra de unidades inmobiliarias; estos valores representan una obligación del Fondo mientras no se perfeccione la venta, momento en el cual serán reconocidos como ingresos en el Estado de Resultados, implicando la correspondiente liberación del pasivo;

(2) El préstamo de la institución bancaria.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone de las actividades de operación, inversión y financiamiento.

El flujo de operación tiene proviene principalmente de la variación en las reservas de clientes y las cuentas por cobrar asociadas, reflejando los ingresos generados y devengados del proyecto.

El flujo de inversión corresponde a las erogaciones destinadas al desarrollo del proyecto, incluyendo la adquisición del terreno y los activos en construcción, así como el efecto del descargo de dichos activos conforme se concretan las ventas.

El flujo de financiamiento incluye como fuentes los aportes de los inversionistas mediante títulos de participación y los desembolsos del préstamo de largo plazo.

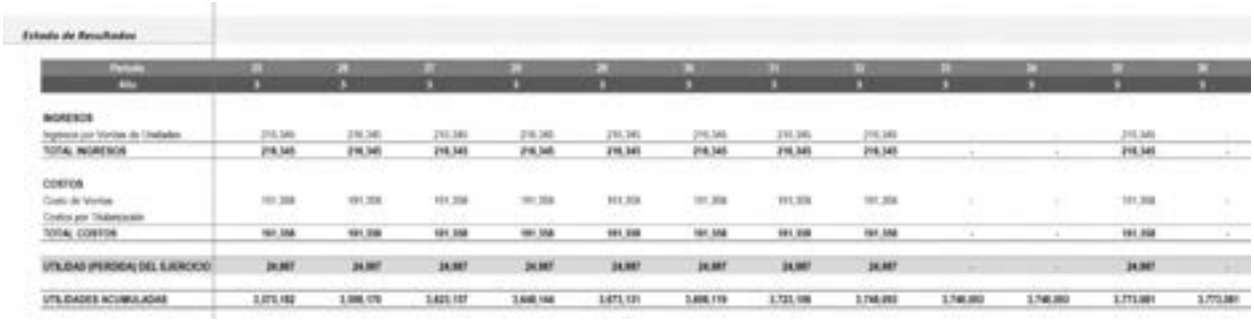
Finalmente, la integración de estos flujos determina el flujo neto del periodo, el cual, junto con el efectivo inicial, permite establecer el efectivo final del Fondo de Titularización en cada periodo proyectado.

Estado de Resultados



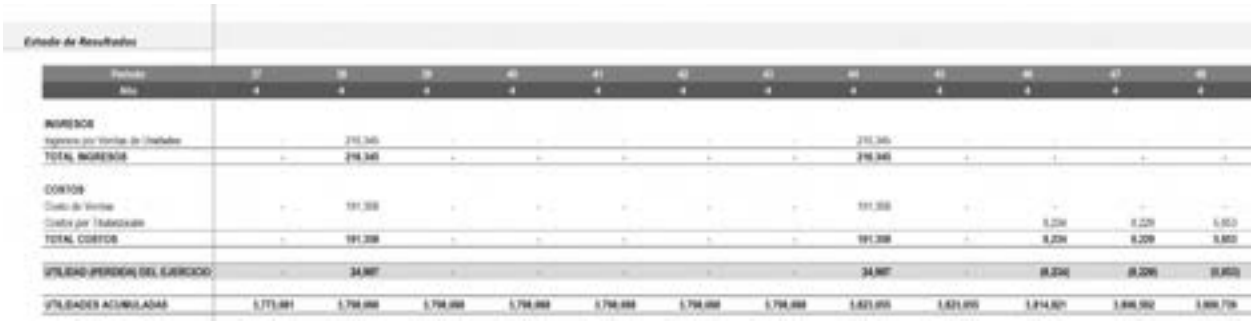
Estado de Resultados

Periodo	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Año	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de Unidades	-	-	-	4,326,909	4,326,909	4,326,909	4,326,909	4,326,909	4,326,909	4,326,909	216,345	216,345
TOTAL INGRESOS	-	-	-	**4,326,909**	**4,326,909**	**4,326,909**	**4,326,909**	**4,326,909**	**4,326,909**	**4,326,909**	**216,345**	**216,345**
COSTOS												
Costo de Ventas				3,827,163	3,827,163	3,827,163	3,827,163	3,827,163	3,827,163	3,827,163	191,358	191,358
Costos por Titularización												
TOTAL COSTOS	-	-	-	**3,827,163**	**3,827,163**	**3,827,163**	**3,827,163**	**3,827,163**	**3,827,163**	**3,827,163**	**191,358**	**191,358**
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-	-	-	**499,746**	**499,746**	**499,746**	**499,746**	**499,746**	**499,746**	**499,746**	**24,987**	**24,987**
UTILIDADES ACUMULADAS	-	-	-	**499,746**	**999,492**	**1,499,237**	**1,998,983**	**2,498,729**	**2,998,475**	**3,498,220**	**3,523,208**	**3,548,195**



Estado de Resultados

Periodo	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Año	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de Unidades	216,345	216,345	216,345	216,345	216,345	216,345	216,345	216,345	-	-	216,345	-
TOTAL INGRESOS	**216,345**	**216,345**	**216,345**	**216,345**	**216,345**	**216,345**	**216,345**	**216,345**	-	-	**216,345**	-
COSTOS												
Costo de Ventas	191,358	191,358	191,358	191,358	191,358	191,358	191,358	191,358	-	-	191,358	-
Costos por Titularización												
TOTAL COSTOS	**191,358**	**191,358**	**191,358**	**191,358**	**191,358**	**191,358**	**191,358**	**191,358**	-	-	**191,358**	-
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	**24,987**	**24,987**	**24,987**	**24,987**	**24,987**	**24,987**	**24,987**	**24,987**	-	-	**24,987**	-
UTILIDADES ACUMULADAS	3,573,182	3,598,170	3,623,157	3,648,144	3,673,131	3,698,119	3,723,106	3,748,093	3,748,093	3,748,093	3,773,081	3,773,081



Estado de Resultados

Periodo	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Año	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de Unidades	-	216,345	-	-	-	-	-	216,345	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS	-	**216,345**	-	-	-	-	-	**216,345**	-	-	-	-
COSTOS												
Costo de Ventas	-	191,358	-	-	-	-	-	191,358	-	-	-	-
Costos por Titularización										8,224	8,229	5,853
TOTAL COSTOS	-	**191,358**	-	-	-	-	-	**191,358**	-	**8,224**	**8,229**	**5,853**
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-	**24,987**	-	-	-	-	-	**24,987**	-	**(8,224)**	**(8,229)**	**(5,853)**
UTILIDADES ACUMULADAS	3,773,081	3,798,068	3,798,068	3,798,068	3,798,068	3,798,068	3,798,068	3,823,055	3,823,055	3,814,831	3,806,602	3,800,749

Estado de Resultados

Periodo	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Año	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de Unidades	-	-	219,345	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS	-	-	219,345	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS												
Costo de Ventas	-	-	191,358	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos por Trabajadores	5,850	5,846	5,857	5,854	5,851	5,847	5,844	5,840	5,837	5,834	5,830	5,402
TOTAL COSTOS	5,850	5,846	197,216	5,854	5,851	5,847	5,844	5,840	5,837	5,834	5,830	5,402
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	(5,850)	(5,846)	19,130	(5,854)	(5,851)	(5,847)	(5,844)	(5,840)	(5,837)	(5,834)	(5,830)	(5,402)
UTILIDADES ACUMULADAS	3,794,890	3,789,043	3,808,173	3,802,319	3,796,469	3,790,622	3,784,778	3,778,937	3,773,101	3,767,267	3,761,437	3,756,035

Balance General

Balance General

Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Año	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activo													
Activo corriente													
Efectivo y Equivalentes													
CxC a cogenate													
Activo no corriente													
Activo Relacionado a Relacionado													
Terreno													
Activo en Construcción													
Depreciación													
TOTAL ACTIVO													
Pasivo													
Cuentas de dentro													
Préstamo LP													
TOTAL PASIVO													
Patrimonio													
Total de participación													
Utilidades acumuladas													
TOTAL PATRIMONIO													
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO													
Balance Check													

Balance General

Periodo	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Año	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Activo												
Activo corriente												
Efectivo y Equivalentes	440,151	1,147,105	537,301	4,447,108	7,380,159	10,614,210	10,340,481	10,715,336	10,330,992	3,941,428	4,707,352	4,626,350
CxC a cogenate	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214	3,686,214
Activo no corriente												
Activo Relacionado a Relacionado	22,114,316	22,861,795	23,600,409	26,393,936	27,623,936	33,636,722	35,336,416	7,594,600	4,954,722	3,937,560	2,286,864	2,116,539
Terreno	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264	2,186,264
Activo en Construcción	10,116,264	10,862,725	11,600,409	(5,197,732)	(5,977,228)	(11,170,790)	(12,548,284)	(12,732,376)	(12,731,528)	(13,623,228)	(15,262,797)	(15,290,997)
Depreciación				(1,827,193)	(1,964,313)	(11,481,842)	(15,328,852)	(16,125,411)	(17,050,466)	(15,760,143)	(16,987,301)	(17,112,468)
TOTAL ACTIVO	23,840,680	27,035,169	27,227,924	27,962,519	27,486,392	27,130,746	26,703,119	26,396,474	26,033,838	19,168,202	12,140,630	10,121,628
Pasivo												
Cuentas de dentro	4,264,429	5,473,054	6,662,662	5,756,500	4,933,976	4,057,256	3,231,913	2,330,531	1,471,189	606,757	302,448	109,220
Préstamo LP	14,666,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	15,500,000	-	-	-
TOTAL PASIVO	18,784,480	21,973,055	22,162,662	21,256,500	[6,433,976]	19,557,256	18,731,913	17,830,531	16,971,189	606,757	302,448	109,220
Patrimonio												
Total de participación	3,994,214	3,994,214	3,994,214	4,994,214	4,994,214	4,994,214	4,994,214	4,994,214	4,994,214	3,994,214	3,994,214	3,994,214
Utilidades acumuladas	-	-	-	691,740	992,402	1,669,337	1,976,993	2,569,729	3,068,475	3,568,220	3,843,768	4,017,400
TOTAL PATRIMONIO	3,994,214	3,994,214	3,994,214	5,965,955	7,383,709	7,383,451	8,082,197	8,562,943	9,062,689	9,562,434	9,837,422	9,012,400
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	23,840,693	27,035,143	27,227,874	27,962,519	27,494,392	27,130,746	26,703,119	26,396,474	26,033,838	19,168,202	12,140,630	10,121,628
Balance Check	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balance General

Periodo	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Año	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Activo												
Activo corriente												
Efectivo y Equivalentes	5,391,334	5,256,303	5,421,207	5,580,197	5,751,122	5,910,000	6,080,509	6,240,935	6,237,915	6,229,421	5,304,287	5,390,376
CxC al originador	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214
Activo no corriente												
Activo Relacionado a Titularización	1,632,908	1,749,509	1,595,322	1,360,500	1,306,883	1,010,791	833,023	992,099	959,534	959,190	402,999	401,510
Turnos	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004
Activos en Construcción	(5,258,302)	(5,367,917)	(5,272,102)	(5,223,228)	(5,221,415)	(5,224,645)	(5,247,627)	(5,258,228)	(5,264,215)	(5,272,470)	(5,280,919)	(5,305,629)
Desarrollo	(27,360,370)	(27,550,370)	(27,726,418)	(27,926,280)	(28,129,452)	(28,327,836)	(28,512,341)	(28,722,733)	(28,797,733)	(28,902,139)	(29,005,283)	(29,060,393)
TOTAL ACTIVO	10,113,336	10,085,075	10,074,783	10,038,511	10,040,229	10,321,947	10,003,666	9,985,564	9,985,394	9,985,394	9,867,102	9,867,102
Pasivo												
Reservas de dentro	473,960	432,691	399,422	366,153	332,884	299,615	216,346	173,078	173,078	173,078	129,807	129,807
Préstamo LP												
TOTAL PASIVO	473,960	432,691	399,422	366,153	332,884	299,615	216,346	173,078	173,078	173,078	129,807	129,807
Patrimonio												
Título de participación	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214
Utilidades acumuladas	3,571,162	3,588,170	3,621,107	3,648,144	3,673,131	3,666,119	3,723,106	3,748,093	3,748,093	3,748,093	3,773,081	3,773,081
TOTAL PATRIMONIO	9,637,396	9,652,384	9,687,371	9,712,358	9,737,345	9,762,333	9,787,320	9,812,307	9,812,307	9,812,307	9,837,295	9,837,295
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10,113,336	10,085,075	10,074,793	10,038,511	10,040,229	10,321,947	10,003,666	9,985,384	9,985,394	9,985,394	9,967,102	9,967,102
Balance Check!	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balance General

Periodo	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Año	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Activo												
Activo corriente												
Efectivo y Equivalentes	6,377,809	6,542,721	6,034,497	6,526,272	6,318,948	6,570,625	6,541,051	6,666,439	6,658,200	6,641,752	6,532,302	6,627,559
CxC al originador	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214
Activo no corriente												
Activo Relacionado a Titularización	309,974	314,589	325,109	333,333	341,667	349,760	364,035	374,999	383,124	391,368	391,358	191,368
Turnos	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004	2,560,004
Activos en Construcción	(5,297,338)	(5,315,222)	(5,313,388)	(5,325,787)	(5,425,547)	(5,435,138)	(5,456,382)	(5,434,631)	(5,462,560)	(5,471,004)	(5,471,004)	(5,471,697)
Desarrollo	(29,085,953)	(29,099,941)	(29,099,941)	(29,099,941)	(29,099,941)	(29,099,941)	(29,099,941)	(29,277,706)	(29,277,706)	(29,277,706)	(29,277,706)	(29,277,706)
TOTAL ACTIVO	9,967,102	9,948,920	9,948,920	9,948,920	9,948,920	9,948,920	9,948,920	9,939,339	9,939,338	9,922,304	9,914,975	9,999,322
Pasivo												
Reservas de dentro	129,807	90,538	90,538	90,538	90,538	90,538	90,538	43,269	43,269	43,269	43,269	43,269
Préstamo LP												
TOTAL PASIVO	129,807	90,538	90,538	90,538	90,538	90,538	90,538	43,269	43,269	43,269	43,269	43,269
Patrimonio												
Título de participación	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214
Utilidades acumuladas	3,773,081	3,794,068	3,794,068	3,794,068	3,794,068	3,794,068	3,794,068	3,831,855	3,831,855	3,814,821	3,806,492	3,869,758
TOTAL PATRIMONIO	9,837,295	9,862,282	9,862,282	9,862,282	9,862,282	9,862,282	9,862,282	9,897,269	9,897,269	9,879,035	9,870,806	9,934,053
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	9,967,102	9,948,820	9,948,820	9,948,820	9,948,820	9,948,820	9,948,820	9,939,338	9,939,338	9,922,304	9,914,975	9,999,322
Balance Check!	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Balance General

Periodo	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Año	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Activo												
Activo corriente												
Efectivo y Equivalentes	6,021,801	6,015,954	5,783,173	5,777,318	5,771,469	5,766,522	5,758,778	5,753,937	5,748,101	6,742,257	6,736,457	(0)
CxC al originador	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	3,089,214	
Activo no corriente												
Activo Relacionado a Titularización	191,368	191,368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064	2,998,064
Activos en Construcción	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094	25,471,094
Descargo	(29,277,799)	(29,277,799)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)	(29,466,158)
TOTAL ACTIVO	**9,902,373**	**9,896,527**	**9,872,387**	**9,866,533**	**9,860,683**	**9,854,836**	**9,848,992**	**9,843,151**	**9,837,315**	**9,831,481**	**9,825,651**	**(0)**
Pasivo												
Reservas de clientes	43,269	43,269	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo LP												
TOTAL PASIVO	**43,269**	**43,269**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Patrimonio												
Título de participación	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	6,064,214	
Utilidades acumuladas	3,794,890	3,788,043	3,808,173	3,802,319	3,796,469	3,790,622	3,784,778	3,778,937	3,773,101	3,767,267	3,761,437	
TOTAL PATRIMONIO	**9,859,104**	**9,853,257**	**9,872,387**	**9,866,533**	**9,860,683**	**9,854,836**	**9,848,992**	**9,843,151**	**9,837,315**	**9,831,481**	**9,825,651**	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**9,902,373**	**9,896,527**	**9,872,387**	**9,866,533**	**9,860,683**	**9,854,836**	**9,848,992**	**9,843,151**	**9,837,315**	**9,831,481**	**9,825,651**	**0**
Balance Check*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

Flujo de Efectivo

Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Año	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flujo de efectivo													
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas de clientes		180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
CxC Reservas de Clientes		(2,915,214)											
FLUJO DE OPERACIÓN		(2,915,214)	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
Terreno													
Activos en Construcción		(1,191,875)	(665,536)	(2,131,320)	(665,536)	(1,330,992)	(997,902)	(1,995,743)	(997,902)	(998,191)	(998,191)	(998,191)	(998,191)
Descargo													
FLUJO DE INVERSIÓN		(1,191,875)	(665,536)	(2,131,320)	(665,536)	(1,330,992)	(997,902)	(1,995,743)	(997,902)	(998,191)	(998,191)	(998,191)	(998,191)
Título de participación		3,060,214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo LP			-	-	1,330,992	-	-	-	1,995,743	-	-	1,330,991	-
FLUJO DE FINANCIAMIENTO		3,060,214	-	-	1,330,992	-	-	-	1,995,743	-	-	1,330,991	-
Flujo neto		(666,662)	(716,912)	(965,984)	844,992	(1,150,972)	(716,972)	(965,972)	977,423	(798,709)	(798,709)	716,234	(815,558)
Efectivo inicial		6,021,801	5,355,139	4,638,226	3,672,242	4,517,234	3,366,262	2,649,290	1,683,318	2,660,741	1,862,032	1,063,323	1,779,557
Pago de dividendos													
EFECTIVO FINAL		5,355,139	4,638,226	3,672,242	4,517,234	3,366,262	2,649,290	1,683,318	2,660,741	1,862,032	1,063,323	1,779,557	963,999

Periodo	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Año	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Flujo de efectivo												
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	-	-	-	489,748	489,748	489,748	489,748	489,748	489,748	489,748	24,987	24,987
Reservas de clientes	180,000	180,000	180,000	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(43,269)	(43,269)
CxC Reservas de Clientes												
FLUJO DE OPERACIÓN	180,000	180,000	180,000	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(661,562)	(43,269)	(43,269)
Terreno												
Activos en Construcción	(665,536)	(997,971)	(798,688)	(532,529)	(532,907)	(532,906)	(526,906)	(1,064,573)	(1,064,582)	(1,065,182)	(665,762)	(6,578)
Descargo	-	-	-	3,527,163	3,527,163	3,527,163	3,527,163	3,527,163	3,527,163	3,527,163	191,358	191,358
FLUJO DE INVERSIÓN	(665,536)	(997,971)	(798,688)	2,994,643	2,994,256	2,994,257	3,001,257	2,462,589	2,462,581	2,461,981	(474,404)	184,780
Título de participación	-	-	-	3,060,214	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo LP		1,330,992	-	-	-	-	-	-	-	(3,326,206)	-	-
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	-	1,330,992	-	3,060,214	-	-	-	-	-	(3,326,206)	-	-
Flujo neto	(484,536)	512,913	(618,688)	5,393,297	2,332,693	2,332,693	2,339,693	1,801,027	1,801,019	(1,525,787)	(517,673)	141,511
Efectivo inicial	1,779,557	963,999	1,476,912	858,224	6,251,521	8,584,214	10,916,907	13,256,600	15,057,627	16,858,646	15,332,859	14,815,186
Pago de dividendos												
EFECTIVO FINAL	963,999	1,476,912	858,224	6,251,521	8,584,214	10,916,907	13,256,600	15,057,627	16,858,646	15,332,859	14,815,186	14,956,697

Periodo	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Año	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Flujo de efectivo												
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	24,887	24,887	24,887	24,887	24,887	24,887	24,887	24,887	-	-	24,887	-
Reservas de dientes	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	-	-	(43,265)	-
CxC Reservas de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE OPERACION	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	(43,265)	-	-	(43,265)	-
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Construcción	(5,950)	(5,137)	(5,137)	(5,137)	(5,151)	(5,156)	(5,156)	(5,156)	(5,156)	(5,156)	(5,356)	(5,356)
Descargo	151,358	151,358	151,358	151,358	151,358	151,358	151,358	151,358	-	-	151,358	-
FLUJO DE INVERSION	153,265	153,221	153,239	153,222	153,207	153,192	153,178	153,163	(5,156)	(5,156)	152,148	(5,356)
Título de participación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJOS DE FINANCIAMIENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo neto	154,984	154,959	154,954	154,945	154,925	154,911	154,896	154,881	(5,156)	(5,156)	154,867	(5,356)
Efectivo inicial	4,526,358	5,091,334	5,256,565	5,421,257	5,586,157	5,751,122	5,916,033	6,080,929	6,245,810	6,237,615	6,226,421	6,394,287
Pago de dividendos												
EFECTIVO FINAL	5,091,334	5,256,565	5,421,257	5,586,157	5,751,122	5,916,033	6,080,929	6,245,810	6,237,615	6,226,421	6,394,287	6,388,979

Periodo	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Año	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Flujo de efectivo												
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	-	24,887	-	-	-	-	-	24,887	-	(8,234)	(8,209)	(8,855)
Reservas de dientes	-	(43,265)	-	-	-	-	-	(43,265)	-	-	-	-
CxC Reservas de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE OPERACION	-	(43,265)	-	-	-	-	-	(43,265)	-	-	-	-
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Construcción	(8,209)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,209)	(8,209)	(8,234)	-	-
Descargo	-	151,358	-	-	-	-	-	151,358	-	-	-	-
FLUJO DE INVERSION	(8,209)	143,124	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	143,149	(8,209)	(8,234)	-	-
Título de participación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJOS DE FINANCIAMIENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo neto	(8,209)	100,352	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	(8,234)	100,939	(8,209)	(16,468)	(8,209)	(8,855)
Efectivo inicial	6,388,979	6,377,809	6,542,721	6,534,487	6,526,273	6,518,039	6,509,805	6,501,801	6,688,439	6,688,230	6,641,732	6,633,523
Pago de dividendos												
EFECTIVO FINAL	6,377,809	6,542,721	6,534,487	6,526,273	6,518,039	6,509,805	6,501,801	6,688,439	6,688,230	6,641,732	6,633,523	6,627,668

Periodo	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Año	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Flujo de efectivo												
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	(5,850)	(5,846)	19,138	(5,854)	(5,851)	(5,847)	(5,844)	(5,840)	(5,837)	(5,834)	(5,830)	(5,402)
Reservas de dientes	-	-	(43,265)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CxC Reservas de Clientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,089,214
FLUJO DE OPERACION	-	-	(43,265)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,089,214
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Construcción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Descargo	-	-	151,358	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE INVERSION	-	-	151,358	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Título de participación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,954,214)
Préstamo LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJOS DE FINANCIAMIENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,954,214)
Flujo neto	(5,850)	(5,846)	107,219	(5,854)	(5,851)	(5,847)	(5,844)	(5,840)	(5,837)	(5,834)	(5,830)	(2,865,402)
Efectivo inicial	6,627,668	6,621,801	6,615,954	6,783,173	6,777,319	6,771,468	6,765,622	6,759,778	6,753,937	6,748,101	6,742,267	6,736,437
Pago de dividendos												(3,754,035)
EFECTIVO FINAL	6,621,801	6,615,954	6,783,173	6,777,319	6,771,468	6,765,622	6,759,778	6,753,937	6,748,101	6,742,267	6,736,437	(0)

Apéndice 1: Características generales del Proyecto

El presente anexo describe las características generales del proyecto inmobiliario, incluyendo sus principales atributos y supuestos relevantes considerados para su estructuración y la modelación financiera.

Ubicación	Porción Ámbar 2, segregada de fincas Buenos Aires, LA Esmeralda y Suiza, Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad
Espacios y Estructuras que lo compondrán	3 NIVELES DE PARQUEO (P1, P2 Y P3) CON BODEGAS, PARQUEOS PARA RESIDENTES Y VISITAS, INCLUYENDO ESPACIOS PARA MOTOS Y PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA; ÁREAS DE ACCESO, RECEPCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE DESECHOS; ELEVADORES, ESCALERAS Y ÁREAS DE CIRCULACIÓN; 13 NIVELES DE APARTAMENTOS CON DIFERENTES TIPOS DE UNIDADES (1 HABITACIÓN, FLEX, 2 Y 3 HABITACIONES), CON PASILLOS Y ÁREAS DE APOYO; Y UN NIVEL DE AMENIDADES QUE INCLUYE SALA DE JUEGOS, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, GIMNASIO, ÁREA DE LOUNGE, ESPACIO DE YOGA, ÁREAS EXTERIORES, ZONA DE CHURRASQUERAS, SERVICIOS SANITARIOS Y SALAS DE REUNIÓN.
Área del terreno	8,778.6 m2
Área total a construirse	14,965 m2
Área total	23,143 m2
Número de niveles a construirse	14
Amenidades	Sala de juegos, salón de usos múltiples, área de lounge y espacios de estar exteriores.

<table>
<tr><td>Distribución y áreas a desarrollarse</td><td>
<table>
<tr><th>NIVEL</th><th>USO</th><th>ÁREA</th></tr>
<tr><td>N1</td><td>Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex</td><td>1,048.00 m²</td></tr>
<tr><td>N2</td><td>Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex</td><td>1,048.00 m²</td></tr>
<tr><td>N3</td><td>Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex</td><td>1,048.00 m²</td></tr>
<tr><td>N4</td><td>Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex</td><td>1,048.00 m²</td></tr>
<tr><td>N5</td><td>Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex</td><td>1,048.00 m²</td></tr>
<tr><td>N6</td><td>Aptos. 1 dormitorio y 1 dormitorio + flex</td><td>1,048.00 m²</td></tr>
<tr><td>N7</td><td>Aptos. 2 y 3 dormitorios</td><td>1,068.00 m²</td></tr>
<tr><td>N8</td><td>Aptos. 2 y 3 dormitorios</td><td>1,068.00 m²</td></tr>
<tr><td>N9</td><td>Aptos. 2 y 3 dormitorios</td><td>1,068.00 m²</td></tr>
<tr><td>N10</td><td>Aptos. 2 y 3 dormitorios</td><td>1,068.00 m²</td></tr>
<tr><td>N11</td><td>Aptos. 2 dormitorios</td><td>1,136.00 m²</td></tr>
<tr><td>N12</td><td>Aptos. 2 dormitorios</td><td>1,136.00 m²</td></tr>
<tr><td>N13</td><td>Aptos. 2 dormitorios</td><td>1,136.00 m²</td></tr>
<tr><td>N14</td><td>Amenidades</td><td>997.00 m²</td></tr>
<tr><td>P1 - VISTAS</td><td>Parqueo de visitas y privado</td><td>1,818.00 m²</td></tr>
<tr><td>P2</td><td>Parqueo Privado</td><td>3,034.00 m²</td></tr>
<tr><td>P3</td><td>Parqueo Privado</td><td>3,326.00 m²</td></tr>
<tr><td>TOTAL</td><td></td><td>23,143.00 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Cantidad de plazas de parqueo</td><td>3 niveles de parqueos, con un total de 288 estacionamientos</td></tr>
<tr><td>Características del tipo de estructura utilizada en la construcción</td><td>El sistema estructural se clasifica como de concreto reforzado, dentro de la categoría “Building Frame Systems”, correspondiente a marcos de concreto reforzado con paredes de relleno.</td></tr>
</table>

Presupuesto de construcción y otros costos relacionados

Inversión	**$**	**28,417,080.52**
Terreno	$	3,998,064.00
Costos de Construcción	**$**	**21,850,523.37**
Permisos	$	699,661.00
Diseños	$	366,489.00
Urbanización	$	2,032,349.00
Infraestructura	$	499,758.00
Construcción	$	10,114,150.00
Especialidades	$	6,544,450.00
Administración	$	594,150.37
Comercialización	$	999,516.00
Otros Costos	**$**	**2,568,493.15**
Costo financiero	$	2,568,493.15

Proyecciones de Ventas e Ingresos

En el escenario base utilizado para las proyecciones del Modelo Financieras se considera la venta de 154 apartamentos con un área total de 14,965.00 metros cuadrados e ingresos totales por $33,317,200.00. A continuación, se presenta el detalle de las proyecciones estimadas para el precio de venta de los apartamentos:

Precio de Venta Promedio	$204,169.50	**154**
A	$211,146.56	13
B	$145,012.73	10
C	$151,651.23	10
D	$192,982.79	10
E	$205,343.80	14
F	$154,104.34	14
G	$164,688.72	14
H	$211,327.41	11
I	$207,556.42	16
J	$288,637.97	16
K	$294,317.38	12
L	$214,156.20	12
E1	$213,277.94	2

Apéndice 2: Costos del Fondo de Titularización

Las comisiones y emolumentos relacionados con el proceso de titularización y la administración han sido determinados con base en las ofertas de servicios aceptadas por la titularizadora, mostrándose a continuación las generalidades:

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.500%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.125%
Costos Iniciales sobre el Monto de emisión	
Comisión por Estructuración Atlántida Titularizadora[1]	1.250%
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores)[2]	0.03000%
CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.0010%
Costos Iniciales Fijos	
Inscripción de emisión en BVES	$0.00
Trámites de Inscripción de la emisión – Casa de Corredores de Bolsa	$5,000.00
Presentación de solicitud de inscripción de la emisión en BVES – Casa de Corredores de Bolsa	$2,500.00
Asiento registral de la emisión ante SSF[3]	$0.00
Servicios legales y Notariales[4]	$10,000.00
Estudio Técnico de Factibilidad (Incluye IVA)	$32,205.00
Perito Valuador de los Activos[5]	$1,450.00
Papelería y Comercialización	$2,400.00
Costos Periódicos (anuales)	
Clasificaciones de Riesgo	$12,000.00
Inscripción/Renovación BVES	$600.00
Auditor Externo y Fiscal Propietario	$3,500.00
Representante de Tenedores	$12,000.00
Comisión por Administración Atlántida Titularizadora[6]	0.700%
Comisionista	3.00%

[1] Calculado sobre el valor de la estructuración.
[2] Con un monto máximo de US$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.
[3] De conformidad con actualización en sesión de Consejo Directivo de la Superintedencia del Sistema Financiero No. CD-57/2025, de fecha 07 de noviembre de 2025, el Asiento Registral de Emisiones de Valores tiene un costo de $0.00.
[4] Pagadera al momento de la colocación.
[5] Monto total prorrateado mensualmente durante toda la vida de la emisión.
[6] La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US$5,000.00 mensuales.

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: i) Servicios de Custodia: será cero punto cero cero cero ochenta por ciento (0.00080%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; ii) Deposito Inicial de Documentos: un único pago de cero punto cero cero cero cinco por ciento (0.0005%) del valor de los contratos: iii) Retiro de Documentos: un único pago de cero punto cero cero cincuenta (0.0050%) del valor de los contratos; iv) Inscripción del Participante: un único pago de hasta doscientos dólares de los Estados Unidos de América ($200.00) v) Constancias, Certificaciones y Estados de Cuenta Adicionales: Un pago mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América; vi) Comisión sobre Pago de Dividendos: Un pago de hasta cero punto cero cuarenta y ocho por ciento por ciento (0.048%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de CEDEVAL, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión y como remuneración por las funciones que llevará a cabo la Comisionista, la Titularizadora actuando como administradora del Fondo de Titularización pagará la remuneración pactada del tres por ciento, el cual podrá ser modificado de tiempo a tiempo, de común acuerdo y por escrito, entre la Titularizadora y la Comisionista. Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de Atlántida Titularizadora, S.A., mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Las actividades realizadas por PMO El Salvador, S.A. de C.V., en su calidad de supervisor de obra, y por NABLA, S.A. de C.V., como sociedad constructora, devengarán una comisión que será determinada en los contratos correspondientes y en el Contrato de Titularización, con cargo al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar prudencialmente y siempre bajo los parámetros del mercado, las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, este no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por Atlántida Titularizadora, S.A. a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

XXIX. Anexo 9: Certificación de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S.A.

EL INFRASCRITO DIRECTOR SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., CERTIFICA:

Que en el Libro de Accionistas de la sociedad consta la composición de accionistas, de la siguiente manera:

Accionista Atlántida Titularizadora, S.A.	No. Acciones	Valor Nominal total (US $)	Participación (%)	Tipo de Acciones
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	13,619	$1,361,900.00	99.99266%	comunes
Guillermo Bueso Anduray	1	$100.00	0.00734%	comunes
TOTAL	13,620	$1,362,000.00	100.00000%	comunes

Para constancia de lo anterior, firmo y sello, en el Distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los veinte días del mes de enero de dos mil veintiséis.

FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO
Director Secretario de la Junta Directiva

DOY FE: Que la firma que calza el anterior escrito es AUTENTICA, por haber sido puesta de su puño y letra y a mi presencia por el señor FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO, de cincuenta y cinco años, Licenciado en Ciencias Jurídicas, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número cero dos cuatro tres seis cuatro dos dos – dos. En el Distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los veinte días del mes de enero de dos mil veintiséis.

TERESINA DE LOURDES MAGAÑA SANDOVAL
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

XXX. Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores

LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Distrito de San Salvador, 20 de marzo de 2026

Licenciado
Franco Jovel
Gerente General
Atlántida Titularizadora, S.A.
Presente

Estimado Licenciado Jovel:

Por este medio se hace de su conocimiento que al 19 de marzo de 2026 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad Finance Exchange And Trading Company.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización Inmuebles de Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno**, a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa

XXXI. Anexo 11: Informe de Clasificación de Riesgo

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01 - FTIATBRK01

Comité No.: 052/2026 | **Fecha de Comité: 2 de marzo de 2026**

Informe con Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2025 | **Antiguo Cuscatlán – El Salvador**

Equipo de Análisis

Rebeca Bonilla
rbonilla@ratingspcr.com

Adalberto Chávez
achavez@ratingspcr.com

(503) 2266-9471

Calificación

N-2

Significado De La Calificación

Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

"Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "- ", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "- "indica un nivel mayor de riesgo".

Historial de Calificaciones

Fecha de información	Fecha de comité	Clasificación	Perspectivas
30-jun-25	**2-mar-26**	Nivel 2	Estable
30-jun-25	**22-dic-25**	Nivel 2	Estable

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **mantener** la clasificación de **"Nivel 2"** a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 - FTIATBRK01**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera no auditada al 30 de junio de 2025.

La clasificación se sustenta en la buena capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos provenientes de la comercialización de las unidades habitacionales, lo que respalda la proyección de retornos adecuados para los inversionistas. Asimismo, se valora la baja probabilidad de pérdida del activo debido a su ubicación en una zona con dinamismo inmobiliario junto con la experiencia del originador, constructor y supervisor del proyecto.

Resumen Ejecutivo

- ***La emisión cuenta con un sólido respaldo operativo y financiero, sustentado en su estructura legal y en las características del inmueble subyacente:*** El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 (FTIATBRK01) se creó para desarrollar y financiar el proyecto residencial "Torre Ambar II", un condominio vertical moderno y sostenible con 154 apartamentos y amenidades como gimnasio, piscina y áreas verdes. El financiamiento combina la emisión de valores de participación y un crédito bancario. Las utilidades generadas por la comercialización de las unidades se distribuirán como dividendos entre los inversionistas, quienes asumen un horizonte de mediano plazo y el riesgo de posibles fluctuaciones en el valor de su inversión.

- ***Tasa interna de retorno y cobertura de dividendos adecuadas:*** Con el objetivo de evaluar la capacidad operativa proyectada del proyecto, se estima que durante los 50 meses de ejecución del proyecto el flujo operativo alcanzará aproximadamente USD 3,840 miles, generando una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 11.78 %. Al incorporar la estructura de financiamiento, la TIR del proyecto se incrementa a 13.10 %, lo que respalda la capacidad para atender puntualmente el pago de dividendos. Bajo este esquema, la TIR estimada para el inversionista asciende a 10.53 %.

- ***Experiencia y solidez financiera del comisionista de la obra de construcción*:** Inversiones BRIKO, S.A. de C.V. es una empresa salvadoreña dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales y comerciales, con enfoque en la creación de espacios sostenibles y de alto valor urbano. PCR considera que la compañía presenta una posición financiera sólida, reflejada en adecuados niveles de liquidez y un fortalecimiento patrimonial sostenido. Si bien sus indicadores de rentabilidad registran cierta contracción, el desempeño operativo ha sido estable y consistente con su rol como originador de fondos de titularización, respaldado por su experiencia en la ejecución de proyectos de naturaleza similar.

- ***Trayectoria del supervisor y la constructora asignados al proyecto:*** La ejecución del proyecto estará a cargo de Construcciones Nabla S.A de C.V., empresa con más de tres décadas de experiencia en el sector construcción, con presencia regional y especialización en proyectos industriales y de infraestructura. El grupo cuenta con los recursos técnicos y operativos necesarios para asumir las responsabilidades del desarrollo, aplicando enfoques de ingeniería de valor que favorecen la eficiencia y calidad en la ejecución. La supervisión estará a cargo de Project Management Office El Salvador, firma con experiencia comprobada en la gestión y dirección de proyectos inmobiliarios bajo estándares internacionales, respaldada por un equipo técnico especializado, lo que garantiza el adecuado control de obra y cumplimiento de los lineamientos técnicos y contractuales establecidos.

Factores clave

Factores que podrían mejorar la calificación: Excedentes de flujos de caja los cuales permitan un mayor pago de dividendos.

Factores que podrían desmejorar en la calificación: Atrasos en la etapa de construcción que deriven en incrementos de costos y postergación en la generación de ingresos proyectados, así como desviaciones significativas respecto a las proyecciones financieras que comprometan la rentabilidad esperada del proyecto.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-ANA-MET-NR-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores PCR-SV-ANA-MET-NR-012, El Salvador), vigentes desde el 30 de octubre de 2025. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de las "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

Para la evaluación de la emisión, PCR consideró el perfil de la sociedad titularizadora, incluyendo su trayectoria institucional, estructura de gobierno corporativo y estados financieros auditados correspondientes al periodo de diciembre 2019-2024 y no auditados a junio 2025. Asimismo, se analizó el desempeño del originador, con énfasis en su experiencia, prácticas de gobierno corporativo y estados financieros auditados al cierre de 2019 a 2024, así como los no auditados de junio 2025. Adicionalmente, se revisó el modelo financiero del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, junto con la documentación legal asociada a la emisión. En opinión de PCR, la información analizada resulta suficiente, oportuna y adecuada para sustentar un análisis técnico de la emisión y la asignación de la clasificación de riesgo.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas: Al momento del análisis, no se cuenta con el contrato formalizado del seguro todo riesgo para el proyecto.

Limitaciones potenciales: PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como el cumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización. Asimismo, un incremento en los costos de construcción y acabados que provoquen desviaciones sustanciales en las proyecciones de la emisión, podrían llevar a una revisión de la clasificación.

Panorama internacional

La economía mundial ha enfrentado desafíos importantes al primer semestre de 2025, marcados principalmente por tensiones comerciales y nuevos conflictos geopolíticos. La incertidumbre por la aplicación de aranceles de parte de la mayor economía mundial hacia sus socios comerciales, conflictos bélicos y geopolíticos en diversas regiones del mundo y condiciones climáticas más extremas han generado una desaceleración sobre las expectativas del crecimiento mundial. De acuerdo con las perspectivas económicas del Banco Mundial, el crecimiento económico global se moderará en 2025 al pasar de una previsión inicial de 2.7 % a 2.3 %; mientras que, para 2026 la revisión a la baja es desde 2.7 % a 2.4 %.

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

Otros factores que serán cruciales sobre el desempeño económico de la región y del mundo son los cambios en las políticas monetarias. Se prevé que la Reserva Federal de Estados Unidos realice solamente una revisión a las tasas de referencia a la baja en 2025 para situarse en un rango entre 4.0 % y 4.25 % debido a señales mixtas del mercado laboral estadounidense y los efectos aún inciertos del impacto de los aranceles en la economía norteamericana. Otros aspectos incluyen los efectos de eventos climáticos aún más extremos y situaciones económicas domésticas de los países en diferentes regiones. El panorama internacional, en conclusión, tiene una alta dependencia de acuerdos y consensos que puedan alcanzarse entre los principales actores económicos y políticos del mundo, y su impacto sobre las otras economías emergentes y en desarrollo.

Desempeño económico

Al primer semestre de 2025 El Salvador refleja un panorama macroeconómico relativamente estable respecto a los últimos años, marcado por un crecimiento y actividad económica modestos; mientras que se mantiene una inflación controlada y se denota una mejora en el perfil de liquidez del sistema financiero y monetario impulsado por un incremento significativo en el flujo de remesas y turismo. Adicionalmente, y derivado del acuerdo sobre el Servicio Ampliado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), se percibe una situación fiscal más controlada, lo que ha contribuido a mejorar el riesgo país; aunque aún se mantienen niveles de endeudamiento elevados.

Al cierre de 2024 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) resultó en 2.6 %, por debajo de la proyección inicial del Banco Central de Reserva (BCR) que lo situaba en un rango de 3.0 % y 3.5 %; mientras que el PIB trimestral a marzo de 2025 es de 2.3 %; en línea con lo que también se refleja en el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) a mayo de 2025 de 2.7 %. Ambos indicadores coinciden en que los sectores que están dinamizando el crecimiento son construcción, actividades financieras y de seguros, y transporte. La perspectiva de crecimiento para 2025 se sitúa en 2.2 %, según datos proyectados del Banco Mundial.

La liquidez del sistema financiero y monetario presenta una mejora como resultado de un aumento interanual significativo en el flujo de remesas y un aumento moderado de exportaciones y financiamiento externo. En ese sentido, se observa una base monetaria mayor, un crecimiento de depósitos en el sistema financiero que además presenta métricas de liquidez mayores y un aumento en las reservas internacionales netas. Por otra parte, la inflación se mantiene controlada, con un Índice de Precios al Consumidor (IPC) que presenta aumentos modestos en el primer trimestre y una variación a la baja en el trimestre dos como resultado de reducciones principalmente en los precios de transporte y alimentos, y bebidas no alcohólicas, principalmente. La perspectiva al cierre de 2025 es que se mantenga en niveles cercanos al 1 %, según el FMI.

La balanza comercial continúa presentando un déficit importante; sin embargo, se destaca el crecimiento tanto en importaciones como en exportaciones en el periodo, que reflejan una dinámica buena del comercio internacional; a pesar de la coyuntura arancelaria global. Por otra parte, el país ha registrado un aumento significativo de remesas en el primer semestre que representan un crecimiento de 17.9 %, como resultado de políticas migratorias más restrictivas que incentivaron el envío de fondos como medida precautoria y de la expectativa de aplicación de un impuesto al envío de remesas del 1 % en Estados Unidos, de donde proviene el mayor flujo.

En el sector fiscal, el panorama presenta una evolución favorable producto de la mejora en el perfil de deuda a raíz del compromiso técnico con el Fondo Monetario Internacional sobre un Acuerdo de Financiamiento Ampliado que libera la presión sobre las finanzas públicas y devuelve al país a la senda de financiamiento externo. A la fecha, el país ya ha recibido los primeros desembolsos derivado de este acuerdo, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos. Aunque a junio de 2025, los datos del BCR sobre el Sector Público No Financiero (SPNF) muestran un mayor déficit, la expectativa es que a partir del financiamiento del FMI y otras multilaterales, el país logre una sostenibilidad fiscal y mejore los niveles de endeudamiento en el mediano plazo.

Los desafíos económicos globales, el crecimiento económico modesto y limitaciones económicas estructurales son desafíos para el país; que, sin embargo, tiene oportunidades en un ambiente de seguridad local, una dinámica positiva en turismo y flujo favorable de remesas que impulsan el consumo privado. Mantener un perfil macroeconómico, político y social estable también podría favorecer a la inversión extranjera directa que impulse la creación de empleos y dinamice la oferta laboral.

Análisis del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario abarca el desarrollo, financiamiento, gestión y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo vivienda, oficinas, comercios, infraestructura industrial y proyectos turísticos. Mientras que la construcción genera la oferta física de activos, el sector inmobiliario determina la estructuración financiera, la administración de riesgos y la colocación de estos activos, elementos clave que impactan la liquidez, la exposición al riesgo y la sostenibilidad de los proyectos.

De manera conjunta, ambos sectores constituyen un componente estratégico de la economía nacional, al impulsar el crecimiento urbano, dinamizar la inversión pública y privada, generar empleo y atender necesidades clave como la reducción del déficit habitacional y la modernización de la infraestructura del país. Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), a junio de 2025 el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción alcanzó USD 1,432.45 millones, con un crecimiento interanual del 29%, consolidándose como la principal actividad que contribuyó al crecimiento del PIB en el segundo trimestre de 2025. Por su parte, las actividades inmobiliarias totalizaron USD 1,166.22 millones, registrando un incremento del 5.73%, reflejando un desempeño estable y complementario dentro del sector.

El crecimiento del sector construcción (28.87 %) y del sector inmobiliario (3.59 %) refleja un desempeño robusto impulsado por proyectos estratégicos de gran envergadura, tanto públicos como privados, incluyendo el Aeropuerto del Pacífico, el Viaducto Francisco Morazán, el Hospital Nacional Rosales y el proyecto Arela. A esto se suma el efecto positivo de incentivos fiscales recientes, como la Ley para el Fomento de Proyectos Inmobiliarios en Altura y el Decreto Legislativo No. 007/2023, que fortalecen la inversión en construcción y recuperación de inmuebles. En conjunto, estos factores mejoran la liquidez, la viabilidad de los proyectos y la capacidad de absorción de riesgos del sector, elementos clave para su evaluación crediticia y de sostenibilidad.

En línea con la recuperación del sector, se estima que la generación de empleo alcance los 166,000 puestos, evidenciando una recuperación sostenida tras la contracción de 11.51 % registrada entre 2018 y 2021 debido a los efectos de la pandemia. La proyección de aumento en la ocupación se respalda en más de 120 proyectos activos a nivel nacional y un total de USD 3,100 millones liberados para inversión durante el primer semestre de 2025. Este dinamismo no solo impulsa la actividad económica, sino que fortalece la capacidad del sector para absorber riesgos laborales y financieros, elementos clave para su evaluación de sostenibilidad y estabilidad.

El sector inmobiliario y de construcción ha mostrado un desempeño destacado durante 2025, impulsado por la mejora en la seguridad, el aumento del consumo y la demanda de la diáspora. Se proyecta que el crecimiento se modere en el corto y mediano plazo. El alza significativa en los precios de mercado podría generar un desfase entre la oferta y la capacidad adquisitiva de ciertos segmentos de la población, afectando la accesibilidad a la vivienda en zonas urbanas de alta demanda. Adicionalmente, la concentración de proyectos en el Área Metropolitana plantea desafíos para un desarrollo urbano inclusivo y podría intensificar la congestión vial, al aumentar la movilidad de la mano de obra durante la construcción y de los residentes. Estos factores representan riesgos potenciales para la sostenibilidad del sector y deben ser considerados en la evaluación de su perfil de riesgo.

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.
Atlántida Titularizadora, S.A., fue constituida el 18 de marzo de 2021 con la finalidad principal de constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización, de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a esa clase de fondos. La Titularizadora forma parte del conglomerado Inversiones Financieras Atlántida, S.A. (IFA), conformado por las siguientes subsidiarias: Atlántida Capital, Atlántida Vida, Atlántida Securities, Seguros Atlántida, Banco Atlántida El Salvador, Leasing Atlántida, y AFP CONFÍA. Como resultado del favorable respaldo corporativo y su capacidad técnica, la titularizadora ha mejorado su posición en el mercado, administrando actualmente el 34.3 % (junio 2024: 29.5 %) del patrimonio total de las titularizaciones que operan en el país.

Estructura gerencial y gestión de riesgos.
En opinión de PCR, Atlántida Titularizadora cuenta con una estructura de Gobierno Corporativo y un Código de Conducta adecuados, que norman la operatividad y apoyan la toma de decisiones. Además, los riesgos se gestionan conforme a las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NPR-11) del Banco Central de Reserva y está sujeta a auditoría externa regulada, lo que refuerza su cumplimiento normativo.

Resultados financieros
Durante el primer semestre del 2025, Atlántida Titularizadora reportó una posición de liquidez adecuada, con una razón corriente de 42.0 veces, levemente inferior al nivel registrado un año atrás (junio 2024: 42.3 veces); sin embargo, sigue evidenciando una fuerte capacidad para responder a las obligaciones de corto plazo.

La utilidad neta de la Titularizadora experimentó una disminución significativa del 23.7 %, respecto a junio de 2024 (USD 192.1 miles), explicada principalmente por el aumento del 49.6 % en los gastos generales de administración y la reducción del 18.8 % en los ingresos por inversiones financieras. Estos factores afectaron directamente los niveles de eficiencia operativa, reflejándose en una caída de los indicadores de rentabilidad: el ROAA se situó en 10.6 % y el ROEA en 10.9 %, ambos por debajo de lo registrado en junio de 2024 (ROAA de 17.2 % y ROEA de 17.6 %), así como del promedio de los últimos cuatro años (14.4 % y 16.7 %, respectivamente). La trayectoria de estos indicadores evidencia una mayor sensibilidad de los resultados a variaciones en gastos e ingresos financieros, lo que podría moderar la capacidad de generación de utilidades ante escenarios de volatilidad, constituyendo un factor relevante para la evaluación de riesgo operativo y financiero.

En lo que respecta al patrimonio de la titularizadora, este ascendió a USD 2,694.2 miles (+23.6 % respecto a junio de 2024: USD 2,180.7 miles), generado por el capital social, el cual pasó de USD 1,254.0 a USD 1,362.0, con el fin de dar cumplimiento al capital mínimo requerido para las sociedades titularizadoras de activos, el cual fue modificado durante el 2024.[1]

Características del instrumento

Características del Instrumento	
Monto de la Emisión:	Monto fijo: seis millones sesenta y cuatro mil doscientos catorce valores equivalentes a un dólar de los Estados Unidos de América cada uno.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$ 1.00) y múltiplos de contratación de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$ 1.00).
Cantidad de Valores:	Hasta 6,064,214 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión:	El plazo de la emisión de valores de Titularización representados por anotaciones electrónicas de valores en cuentas, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

[1]Modificado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Titularización de Activos y el artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, el cual pasó de USD 1,253,700.00 a USD 1,361,948.00

Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de Atlántida Titularizadora, S.A.
Plazo de Negociación:	De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de Atlántida Titularizadora, S.A.; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Estructuración de los Tramos a Negociar:	La Emisión contará al menos con una emisión con dos tramos de colocación de acuerdo con las necesidades del fondo. Los montos a colocar en la serie serán estructurados por Atlántida Titularizadora, S.A. por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales.
Prelación de Pagos:	Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a Atlántida Titularizadora S.A., cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo Lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIATBRK01; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de Atlántida Titularizadora, S.A.; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
Destino de los Fondos de la Emisión:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del inmueble, permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de Permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Realizar el pago de los aportes adicionales si existieren; (iii) Capital de trabajo del Fondo y/o (iv) cualquiera de los objetos establecidos en la característica III del Contrato de Titularización.
Forma y Lugar de Pago:	La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa y esta a su vez a los tenedores de valores, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán en sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Torre Millenium, Paseo General Escalón número tres mil seiscientos setenta y cinco, nivel nueve, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro; VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán en sus oficinas.
Objeto del Proceso de Titularización:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles antes descritos. Además, el objeto del proceso de Titularización así integrado será para la construcción, el diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de construcción, el cual consiste inicialmente un edificio de apartamentos, conforme a las características generales detallada en el anexo del contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del proyecto de construcción.
Redención de los Valores:	A partir del tercer año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Estructura de titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 (FTIATBRK01) tiene por objeto desarrollar, financiar y generar rendimientos a partir del proyecto residencial "Torre Ámbar II". Los flujos derivados de la comercialización de las unidades habitacionales constituirán la fuente principal para la generación de utilidades y su posterior distribución como dividendos a los Tenedores de los Títulos de Participación. En línea con su naturaleza, el vehículo está orientado a inversionistas que no requieren ingresos periódicos fijos y que cuentan con un horizonte de inversión de mediano plazo, aceptando la posibilidad de enfrentar pérdidas temporales o permanentes en el valor de sus inversiones.

Respaldo de la Emisión

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de Atlántida Titularizadora, S.A. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles, según el siguiente procedimiento:

ESTRUCTURA OPERATIVA FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA BRIKO CERO UNO



Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01- FTIATBRK01– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de un inmueble situado en Porción Ambar 2, Segregado de las Fincas Rústicas denominadas: Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad, con una extensión superficial de OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS. El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de la Torre de Apartamentos denominada Torre Ambar II, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Torre Ambar II, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a mediano plazo.

El inmueble ha sido valuado por el Ingeniero Milton Heriberto Meza Alfaro, autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero e inscrito en el Registro de Peritos Valuadores bajo Número de Asiento Registral PV-0014-2022, por un valor de USD 3,998,064.00 (tres millones novecientos noventa y ocho mil sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América). Dicho valor representa el 65.92% respecto al monto de la emisión inicial de hasta USD 6,064,214.00.

Desarrollo del Proyecto Inmobiliario

El proyecto de construcción comprende un Edificio de Apartamentos denominado Torre Ambar II, un complejo de uso residencial, moderno y sostenible que se construirá en un condominio vertical de 154 unidades de 1, 2 y 3 habitaciones. El complejo contará con amenidades como gimnasios, salones de usos múltiples, áreas de lounge, parqueos, áreas verdes, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto.

Durante el proceso constructivo, Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor el inmueble en el que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del proyecto, así como los documentos de trámite de permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieren para su realización, obligándose a realizar los desembolsos según las estimaciones correspondientes para la ejecución de la obra y la adquisición de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de construcción. De igual forma, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá durante el proceso constructivo comunicación periódica con el Supervisor de la obra a fin de recibir los informes en los que se detallen las labores realizadas durante el período que cubre, el resumen de actividades efectuadas durante el período, la situación general de la obra, avance, fotografías, etc. Asimismo, se mantendrán reuniones periódicas e inclusive visitas a la obra.

Como se hará constar en el contrato de Permuta, y de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del proyecto de construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante el contrató de permuta.

Entidad	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
Alcaldía de Nuevo Cuscatlán	Permiso de Tala de Árboles	08/03/2024
Alcaldía de Nuevo Cuscatlán	Permiso de Terracería	22/04/2024
Alcaldía de Nuevo Cuscatlán	Permiso de Construcción Obras de Urbanización	11/12/2024
Alcaldía de Nuevo Cuscatlán	Permiso de Construcción	06/12/2024

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Política de Distribución de Dividendos.

Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

- Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al vencimiento establecido de los títulos emitidos;
- Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos dentro de los diez días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;

- Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., al vencimiento del Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política;
- Determinación del monto a distribuir: A) para la serie común: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos;
- Condiciones especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

Apertura y Manejo de Cuentas.

La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

- Cuenta Colectora: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos proveniente de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado.
- Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del fondo de Titularización de Inmuebles acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del contrato de Titularización.
- Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta de la Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pagos de proveedores, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por la comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre la Comisionista y la Sociedad Titularizadora.

Estructura de Financiamiento

El financiamiento del proyecto inmobiliario se estructurará mediante una combinación de deuda y patrimonio, en coherencia con la rentabilidad objetivo del FTIATBRK01. La adquisición y desarrollo del activo se respaldarán con la emisión de Títulos de Participación por USD 6.06 millones y con un crédito bancario de USD 15.5 millones. Para efectos del análisis, se asume un financiamiento con tasa de interés del 10.00 % y un plazo de 25 meses.

Riesgos del fondo asociados al inmueble

En cumplimiento del Art. 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora gestionará el riesgo conforme a las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP-11). Dicho marco exige la identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y comunicación de los riesgos, con el objetivo de minimizar vulnerabilidades y pérdidas. Los principales factores de riesgo a considerar son:

Riesgo	Descripción
Riesgo legal	Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero. La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.
Riesgo sistémico	Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros). La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en el inmueble terminado del Fondo de Titularización; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.
Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto	Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de operación no ocurran como se ha estimado. Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.
Riesgo de siniestros	Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros. La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.
Riesgo de financiamiento	Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros. La inversión se puede ver afectada si eventualmente el proyecto no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.
Riesgo de fallas o atrasos en la construcción	Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros. La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.
Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto	Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos preaprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto
Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria	Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender las unidades debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores que se esperan para dichas unidades, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización. La inversión se

puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si se imposibilita o atrasa su comercialización, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Perfil del constructor

En línea con lo establecido dentro del contrato de titularización del Fondo de Titularización, la figura del Constructor recae en la entidad que será la responsable de ejecutar el Proyecto Inmobiliario. Para la designación de este, se necesita de la acreditación de su experiencia comprobada dentro del sector construcción, así como la participación previa en proyectos de misma naturaleza o escalas similares, respaldad con documentación verificable.

La ejecución de la obra estará a cargo de Construcciones Nabla S.A de C.V., empresa fundada en 1992 en Guatemala, con presencia en toda la región centroamericana. El grupo está conformado por diversas empresas especializadas en distintas áreas del sector construcción, que operan con recursos e infraestructura propios, lo que le permite atender proyectos de distinta naturaleza y complejidad. Construcciones Nabla S.A de C.V. cuenta con amplia trayectoria en la ejecución de proyectos industriales y de infraestructura en la región, destacándose por ofrecer soluciones integrales que incluyen ingeniería, construcción, estructuras metálicas, gestión de suministros, transporte y logística. Su enfoque en ingeniería de valor le permite optimizar la eficiencia, calidad y seguridad en sus operaciones, respaldando su idoneidad como constructor del proyecto. Entre su portafolio se encuentran los siguientes proyectos:

PROYECTOS HABITACIONALES	PROYECTOS DE USO CORPORATIVO Y COMERCIAL	OTROS PROYECTOS
Torre Foresta	Centro Comercial Plaza Mundo Apopa	Hyatt Place
Edifio Avitat Joy	Canal 12	Fábrica OPP FILM.
Torre Casa del Árbol y Town Houses	Walmart Santa Elena	Bodega C. Imberton.
Vista Tower	Centro Comercial Plaza Mundo Apopa	Bodega de Perecederos RANSA.
Torre Las Tunas	Edificio de oficinas TELUS	Edificio Bicentenario Canal Doce.
	Campus TIGO	Parqueo PriceSmart.
	Hiper Mall Cascadas	

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Con base en la información disponible, PCR considera que Construcciones Nabla, S.A. de C.V. cuenta con la capacidad técnica y operativa necesaria para ejecutar el proyecto que integrará el Fondo, respaldada por su experiencia en el desarrollo de obras de características y complejidad similares. No obstante, se considera relevante mantener seguimiento al cumplimiento del cronograma establecido, a fin de asegurar la ejecución en los plazos previstos. Cabe señalar que PCR no contó con información financiera del constructor, por lo que no es posible emitir una opinión sobre su desempeño financiero ni su nivel de solvencia.

Perfil del supervisor

Durante el proceso constructivo, la titularizadora, pondrá a disposición del Constructor el inmueble destinado para la ejecución del proyecto, y dará seguimiento a la obra mediante coordinación continua con el Supervisor. Asimismo, verificará los pagos al Constructor y a los proveedores de materiales, y realizará visitas periódicas con personal designado, con el objetivo de supervisar el avance y el cumplimiento de los plazos establecidos.

La supervisión del proyecto estará a cargo de Project Management Office El Salvador, empresa designada por el Junta Directiva de la titularizadora conforme a criterios técnicos, económicos y reputacionales, que incluyen la verificación de antecedentes judiciales. Entre sus responsabilidades se encuentra la presentación de un plan de trabajo que defina el alcance, la metodología, el cronograma y la periodicidad de los reportes y visitas al proyecto. La firma cuenta con amplia experiencia en la gestión y dirección de proyectos inmobiliarios en el país, aplicando estándares internacionales y respaldada por un equipo técnico con sólida formación y trayectoria en control de obras.

PCR considera que, con base en la información disponible, la designación de la empresa supervisora obedece a su conocimiento del sector y a su desempeño previo en proyectos bajo esquemas de titularización inmobiliaria. Su experiencia en desarrollos de características comparables, particularmente dentro de un portafolio conceptual similar, respalda la expectativa de una gestión técnica adecuada, con capacidad para asegurar el cumplimiento de los estándares constructivos y contractuales establecidos para el proyecto. No obstante, PCR no contó con información financiera de la empresa supervisora, por lo que no es posible emitir una opinión sobre su desempeño financiero, limitando su análisis a aspectos técnicos y operativos.

Análisis de proyecciones Financieras del FTIATBRK01.

Para el análisis financiero, el FTIATBRK01 elaboró proyecciones que abarcan la adquisición del terreno, la ejecución de la obra y la comercialización de las unidades habitacionales. El proyecto será financiado mediante la emisión de valores de participación y un crédito bancario. El proyecto de construcción comprende un edificio de apartamentos denominado Torre Ámbar II, un complejo de uso residencial, moderno y sostenible, que se desarrollará bajo un condominio vertical de 154 unidades de 1, 2 y 3 habitaciones. El complejo contará con amenidades como gimnasios, piscinas, salones de usos múltiples, seguridad, parqueo y áreas verdes. Al cierre del período de análisis, el 71.43 % de los apartamentos se encuentra reservado, lo que brinda una señal inicial favorable sobre la absorción comercial del proyecto.

Estado de Resultado Proyectado.

Los ingresos del FTIATBRK01 provendrán de la venta de los apartamentos, cuya construcción se ejecutará en un plazo estimado de 26 meses. La estrategia de comercialización se prevé desarrollar en un periodo de 36 meses. Si bien el precio de venta varía según el tipo y la ubicación de cada unidad, el valor promedio estimado asciende a USD 204 miles. Bajo el supuesto de colocación total de las 154 unidades, los ingresos proyectados alcanzarían USD 33,317 miles.

El costo total del proyecto se estima en USD 29,568 miles, el cual comprende la adquisición del terreno, los costos de construcción, los desembolsos operativos asociados al proceso de comercialización y los costos vinculados a su estructura de financiamiento. Dentro de este monto, los gastos financieros se estiman en aproximadamente USD 3,711 miles al cierre de la emisión, de los cuales una porción corresponde al crédito bancario, calculado a una tasa anual del 10 %, mientras que el resto se vincula a los costos propios del fondo de titularización. Con base en estos supuestos, se proyecta que el desarrollo genere una utilidad neta de USD 3,748 miles.

Balance General Proyectado.

Los activos del Fondo estarán conformados inicialmente por disponibilidades y por el activo fijo asociado a la titularización, correspondiente al terreno donde se desarrollará el proyecto. El saldo inicial del activo total ascenderá a USD 19,074 miles, que incluye el valor del terreno, activos en construcción, efectivo y cuentas por cobra al originado; el activo alcanzará un máximo de USD 27,861 miles en el mes dieciséis, en línea con el inicio del proceso de venta de los apartamentos que integran el proyecto. A partir de dicho punto, se proyecta una reducción progresiva del activo total conforme avance la comercialización de las unidades.

Los pasivos estarán representados principalmente por un préstamo bancario por USD 15,500 miles, destinado al financiamiento de la construcción, cuyo desembolso se realizará por tramos según el avance de obra y cuya amortización se efectuará durante la fase operativa del Fondo. Adicionalmente, se contemplan reservas asociadas a las unidades habitacionales. El patrimonio estará conformado exclusivamente por los valores de titularización suscritos por los inversionistas, totalizando USD 6,064 miles en serie común.

En términos de estructura financiera, la relación entre el préstamo bancario y el activo fijo del Fondo promedia 1.02 veces, reflejando un nivel de endeudamiento consistente con un proyecto inmobiliario en etapa constructiva. Por su parte, el apalancamiento patrimonial se ubica en 1.95 veces, evidenciando una estructura de deuda moderada durante la ejecución del proyecto.

Flujo de Caja Proyectado

Para evaluar la capacidad operativa proyectada del desarrollo Briko, se estima que el flujo operativo acumulado alcanzará USD 3,748 miles, equivalente a una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 11.57 %. Durante los primeros meses de ejecución, los flujos serán negativos, dado que la comercialización de las unidades iniciará hasta el mes dieciséis de operatividad del Fondo y se extenderá hasta el mes cincuenta y uno, concentrándose en dicho período la generación de ingresos.

Al incorporar la estructura de financiamiento, el flujo de caja del proyecto ascendería a USD 7,244 miles, elevando la TIR a 13.10 %, lo que respalda la capacidad estimada para efectuar el pago de dividendos al cierre de la titularización, conforme a lo previsto en la estructura del Fondo. Finalmente, considerando el aporte de capital de los inversionistas y la distribución proyectada de resultados, la TIR estimada para el tenedor de los Títulos de Participación se sitúa en 10.53 %.

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Caja

Para evaluar la resiliencia del proyecto ante condiciones adversas, PCR aplicó escenarios de sensibilidad sobre las variables críticas del modelo financiero, con el objetivo de identificar posibles presiones sobre los flujos proyectados del Fondo de Titularización y su capacidad de cumplimiento.

Escenario moderado. Se considera un incremento del 2 % en los costos del proyecto, incluyendo terreno, construcción y gastos operativos, junto con un aumento de 0.5 puntos porcentuales en la tasa de interés del préstamo, situándola en 10.5 %. Bajo este escenario, el proyecto mantiene su viabilidad financiera, registrando una TIR para el inversionista de 9.12 % y conservando flujos de caja positivos.

Escenario pesimista. Se considera un incremento del 3 % en los costos del proyecto, así como un aumento de 1.0 punto porcentual en la tasa de interés del financiamiento. Bajo este escenario, la TIR para el inversionista disminuiría a 8.39 %; no obstante, los flujos proyectados se mantienen positivos, evidenciando una capacidad razonable del proyecto para absorber condiciones adversas sin comprometer su viabilidad financiera.

ESCENARIOS DE SENSIBILIZACIÓN (EN PORCENTAJE Y MILES USD)

SUPUESTOS	ESCENARIO BASE	ESCENARIO MODERADO	ESCENARIO PESIMISTA
Costo de venta total	USD 29,568.31	USD 30,159.67	USD 30,455.36
Tasa interés préstamo	10.0 %	10.5 %	11.0%
RESULTADOS			
TIR sin financiamiento	11.57 %	9.79 %	8.89 %
TIR con financiamiento	13.10 %	12.14 %	11.18 %
TIR Inversionista	10.53 %	9.12 %	8.39 %

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Análisis del Originador – Inversiones Briko, S.A de C.V.

Reseña

Inversiones Briko, S.A de C.V. es una empresa salvadoreña con trayectoria en el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales y comerciales, orientados a generar bienestar y mejorar la calidad de vida de las personas. Su modelo de gestión se distingue por integrar funcionalidad, diseño y sostenibilidad en cada desarrollo, promoviendo entornos urbanos con alto valor humano.

La compañía mantiene un compromiso constante con la excelencia constructiva, respaldada por alianzas estratégicas que garantizan la calidad y la eficiencia en todas las etapas del proceso inmobiliario. Su enfoque innovador y la búsqueda permanente de confianza y valor agregado la posicionan como un referente en la transformación del paisaje urbano de El Salvador.

Gobierno Corporativo

De conformidad con lo establecido en la Ley de Titularización de Activos, el Originador no mantiene vínculos con los participantes del proceso de titularización, salvo por su relación con el Fondo de Titularización. El gobierno corporativo del Originador se encuentra adecuadamente estructurado y respaldado por manuales de políticas y procedimientos que contribuyen a mitigar los riesgos asociados a sus operaciones.

Análisis financiero

Para el análisis financiero de Inversiones BRIKO se utilizaron los estados financieros correspondientes al período comprendido entre diciembre de 2020 y 2024, así como la información intermedia a junio de 2025, con el propósito de evaluar la evolución de sus principales indicadores. En materia de liquidez, la razón corriente se situó en 2.01 veces, superior al promedio histórico de 1.46 veces. Este comportamiento responde al incremento en las cuentas por cobrar y en los gastos pagados por anticipado, reflejando una posición holgada para atender las obligaciones de corto plazo y otorgando un margen operativo adecuado, considerando la naturaleza de su actividad. Aunado a esto, el capital de trabajo a junio de 2025 totalizó USD 23.70 millones, fortaleciendo la capacidad de la empresa para sostener sus operaciones y cumplir oportunamente con sus compromisos financieros.

En materia de solvencia, el apalancamiento patrimonial se situó en 3.93 veces a junio de 2025, evidenciando una mejora sustancial frente a los niveles observados en junio de 2024 (8.28 veces) y al promedio histórico (26.53 veces). La reducción del indicador responde al fortalecimiento del patrimonio contable, impulsado por un mayor respaldo de capital propio. Este comportamiento refleja una estructura financiera más equilibrada, con mayor capacidad para absorber contingencias y sostener el crecimiento operativo sin comprometer su estabilidad. El patrimonio mantiene un CAGR de 173.19%, lo que reafirma la tendencia de consolidación financiera y la solidez del respaldo patrimonial de la empresa. No obstante, persisten riesgos asociados a los niveles relativamente elevados de apalancamiento, los cuales podrían incidir en su flexibilidad financiera ante escenarios de mayor exigencia operativa o de inversión.

En cuanto a los niveles de rentabilidad, la entidad reportó al cierre de junio de 2025 un ROA de 0.34% y un ROE de 1.68%, ambos mostraron una contracción respecto a los valores registrados en junio de 2024 (ROA: 1.59%; ROE: 14.72%). La disminución obedece principalmente al incremento significativo en los activos y el patrimonio, derivado del crecimiento operativo y de inversión propio de su giro de negocio, lo cual diluye temporalmente los retornos relativos. Pese a la presión observada en los indicadores de rentabilidad, Inversiones BRIKO mantiene un desempeño operativo estable y acorde con su rol como originador de fondos de titularización, evidenciando capacidad técnica y experiencia en la ejecución de proyectos de naturaleza similar. PCR considera que la información financiera disponible es suficiente y confiable para efectos del análisis realizado.

Estados Financieros no Auditados Originador – Inversiones Briko, S.A de C.V.

BALANCE GENERAL (USD MILES)

COMPONENTE	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	469.97	632.84	1,557.63	2,224.06	967.22
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	328.87	5,362.35	22,043.56	8,090.13	20,606.27
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	8,602.33	11,501.39	9,282.50	9,063.31	16,092.74
PAGO A CUENTA	7.20	-	-	587.87	72.53
IVA CRÉDITO FISCAL	-	-	-	54.25	108.94
INVERSIONES A CORTO PLAZO				2,272.83	578.82
ACCIONISTAS				590.00	1,086.00
PERMISOS Y COMPENSACIONES PROYECTOS				4,709.79	4,613.38
IMPUESTOS POR RECUPERAR	-	140.77	88.88	-	-
INVENTARIOS	-	-	1,260.34	-	3,125.72
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	-	600.00	2,297.93	-	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**9,408.37**	**18,237.36**	**36,530.84**	**27,592.24**	**47,251.61**
MOVILIARIO Y EQUIPO	-	1,185.25	-	-	-
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8,067.76	8,614.62	17,044.18	12,395.10	17,593.98
PROPIEDAD DE INVERSIÓN	24,004.08	69,932.60	72,996.52	52,555.33	93,094.24
INSTALACIONES	-	-	-	-	-
PROYECTOS EN PROCESO	-	-	-	2,000.00	5,282.48
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	13.91	13.91	13.91	13.91	13.91
DEPRECIACIÓN	-37.13	- 74.81	- 125.93	-	-
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	-	-	5,182.48	-	-
INTANGIBLES				6.45	8.06
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	**32,048.63**	**79,671.58**	**95,111.16**	**66,970.80**	**115,992.67**
TOTAL ACTIVOS	**41,457.00**	**97,908.93**	**131,642.00**	**94,563.04**	**163,244.28**
PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO Y SOBREGIROS	188.00	15,212.60	10,567.39	12,528.94	13,114.85
CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR	2,460.96	4,263.40	7,367.89	5,748.64	7,025.59
ACREEDORES VARIOS	713.09	1,297.74	1,453.71	1,702.23	1,907.20
IVA DÉBITO FISCAL	1.33	-	-	-	-
RETENCIONES POR PAGAR	66.97	229.34	102.34	27.99	65.65
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	-	-	833.67	-	1,389.33
IMPUESTOS POR PAGAR	5.27	66.50	35.47	-	24.38
BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR				58.76	26.27
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**3,435.61**	**21,069.59**	**20,360.48**	**20,066.56**	**23,553.26**
PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO	9,831.00	31,031.00	31,050.00	21,029.34	51,372.57
RESERVAS DE INMUEBLES	24,693.51	42,401.08	46,212.80	-	-
FONDO AMBIENTAL DE EL SALVADOR	227.89	-	-	-	-
ANTICIPO POR EJECUCIÓN DE PROYECTOS	1,189.69	25.20	1,465.32	-	-
OTRAS OBLIGACIONES POR PAGAR	-	-	-	43,280.98	55,208.80
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**35,942.09**	**73,457.28**	**78,728.12**	**64,310.31**	**106,581.37**
TOTAL PASIVO	**39,377.71**	**94,526.87**	**99,088.60**	**84,376.87**	**130,134.63**
CAPITAL SOCIAL	1,162.40	2,362.40	25,260.67	3,562.40	25,260.67
RESERVA LEGAL	1.72	11.70	222.38	11.70	222.38
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN	825.63	825.63	4,930.59	4,930.59	4,930.59
PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	- 78.10	- 78.10	- 78.10	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS	167.64	260.43	2,217.86	-	-
RESULTADOS POR APLICAR				182.33	2,139.76
UTILIDAD DEL PERIODO				1,499.15	556.25
TOTAL PATRIMONIO	**2,079.29**	**3,382.06**	**32,553.40**	**10,186.17**	**33,109.65**
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	**41,457.00**	**97,908.93**	**131,642.00**	**94,563.04**	**163,244.28**

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)

COMPONENTE	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	64.45	5,124.03	45,597.43	30,282.12	3,072.03
COSTO DE VENTA	-	4,702.67	42,300.63	28,577.56	2,092.89
UTILIDAD BRUTA	**64.45**	**421.36**	**3,296.80**	**1,704.56**	**979.15**
GASTOS DE ADMINISTRACION	326.24	239.54	280.64	126.76	400.24
GASTOS DE VENTA	4.14	-	16.63	4.69	4.49
TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN	**330.37**	**239.54**	**297.28**	**131.46**	**404.73**
UTILIDAD DE OPERACIÓN	**- 265.92**	**181.82**	**2,999.53**	**1,573.11**	**574.42**
GASTOS FINANCIEROS	61.90	55.83	3.70	73.95	6.10
OTROS INGRESOS	346.70	16.54	20.20	-	- 12.07
UTILIDAD ANTES DE RESERVA IMPUESTOS	**18.88**	**142.53**	**3,016.03**	**1,499.15**	**556.25**
RESERVA LEGAL	1.32	9.98	210.68	-	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	5.27	39.77	841.60	-	-
COSTOS Y GASTOS NO DEDUCIBLES	-	-	6.31	-	-
UTILIDAD NETA	**12.29**	**92.79**	**1,957.43**	**1,499.15**	**556.25**

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Estados Financieros de Atlántida Titularizadora

BALANCE GENERAL
ATLÁNTIDA TITULARIZADORA (USD MILES)

COMPONENTES	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	345	212	236	287	252
INVERSIONES FINANCIERAS	1,296	1,765	2,328	1,804	2,387
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	47	41	35	37	34
RENDIMIENTOS POR COBRAR	32	37	17	36	41
IMPUESTOS	15	30	20	20	13
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		38	29	13	22
ACTIVO CORRIENTE	**1,758**	**2,123**	**2,664**	**2,197**	**2,750**
INTANGIBLES	74	48	23	36	10
ACTIVO NO CORRIENTE	**74**	**48**	**23**	**36**	**10**
TOTAL ACTIVO	**1,833**	**2,172**	**2,687**	**2,233**	**2,760**
CUENTAS POR PAGAR	13	5	18	6	13
IMPUESTOS POR PAGAR	14	178	121	46	52
TOTAL PASIVO	**412**	**183**	**139**	**52**	**66**
CAPITAL	1,254	1,254	1,362	1,254	1,362
RESERVAS DE CAPITAL	5	17	69	69	116
RESULTADOS	162	718	1,117	858	1,216
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	9	150	558	666	1,069
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	153	568	559	192	147
TOTAL PATRIMONIO	**1,421**	**1,989**	**2,548**	**2,181**	**2,694**
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	**1,833**	**2,172**	**2,687**	**2,233**	**2,760**

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

ESTADO DE RESULTADOS
ATLÁNTIDA TITULARIZADORA (USD MILES)

COMPONENTES	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	**50**	**720**	**448**	**196**	**205**
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	50	720	447	195	205
COSTOS DE EXPLOTACIÓN	**28**	**144**	**155**	**68**	**94**
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	0	18	4	2	1
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	24	100	126	53	80
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	4	26	26	13	13
RESULTADOS DE OPERACIÓN	**22**	**576**	**292**	**129**	**112**
INGRESOS FINANCIEROS	**179**	**169**	**391**	**114**	**93**
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	179	169	218	114	93
GASTOS FINANCIEROS	**35**	**3**	**4**	**1**	**6**
GASTOS POR OPERACIÓN DE INVERSIONES PROPIAS	35	3	4	1	6
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	**167**	**742**	**680**	**242**	**199**
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	14	177	121	50	52
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	153	565	559	192	147
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-	2	-	-	-
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO	**153**	**568**	**559**	**192**	**147**

Fuente: Atlántida Titularizadora, S.A. / **Elaboración:** Pacific Credit Rating, S.A de C.V. Clasificadora de Riesgos.

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoria o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

XXXII. Anexo 12: Declaración Jurada de Debida Diligencia

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las catorce horas del día veintitrés de marzo de dos mil veintiséis. Ante mí, **CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ, notario**, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece el señor **FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO**, de cincuenta y cinco años de edad, Licenciado en Ciencias Jurídicas, salvadoreño, del domicilio de San Salvador, a quien conozco portador de su documento único de identidad cero dos cuatro tres seis cuatro dos dos – dos el cual se encuentra debidamente homologado con su Número de Identificación Tributaria, actuando en su calidad de Gerente General y por tanto Representante Legal de **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.,** sociedad de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- uno ocho cero tres dos uno- uno cero dos – uno; calidad que doy fe de ser legítima por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. y reunión en un solo texto, celebrada en la ciudad y distrito de San Salvador, a las diez horas del cinco de julio de dos mil veinticuatro, ante los oficios de Jose Manuel Cañas Kurz, e inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del Libro CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO del Registro de Sociedades el día veintinueve de julio de dos mil veinticuatro. En dicho instrumento se hace constar que su denominación y domicilio son los antes expresados, que es de nacionalidad salvadoreña, y de plazo indeterminado; que la administración de la Sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por tres Directores Propietarios: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, y sus respectivos suplentes, quienes ejercerán sus cargos por períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, quienes podrán actuar conjunta o separadamente; **b)** Credencial de nombramiento de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. inscrita en el Registro de Comercio al número TRESCIENTOS VEINTITRES del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS

CUARENTA Y DOS del Registro de Sociedades el día once de marzo de dos mil veintiséis, en la que consta que la actual Junta Directiva fue nombrada para el plazo de cinco años; **c)** Certificación de Punto de Acta de Junta Directiva emitida el día trece de marzo del dos mil veintiséis por el Director Secretario de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora Licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en el cual consta que en Acta de Sesión JD-CERO TRES /DOS MIL VEINTISEIS celebrada en el distrito de San Salvador y capital de la República, el día trece de marzo de dos mil veintiséis, en su punto número DOS se nombró al compareciente como Gerente General de Atlántida Titularizadora, S.A., nombramiento inscrito en el Registro de Comercio bajo el número de asiento QUINIENTOS VEINTICUATRO del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS el día trece de marzo del año dos mil veintiséis; estando facultado el licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en su calidad de Director Secretario, para otorgar actos como el presente; **Bajo Juramento Declara:** Que ha actuado con debida diligencia y ha cumplido con lo exigido en la Ley de Titularización de Activos, habiendo verificado que se han cumplido los requisitos aplicables para, en su momento, integrar los activos al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO CERO UNO** administrado por mi representada. Asimismo, se ha verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para iniciar la construcción del proyecto Torre de apartamentos Ambar II. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una hoja útil y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**

CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR